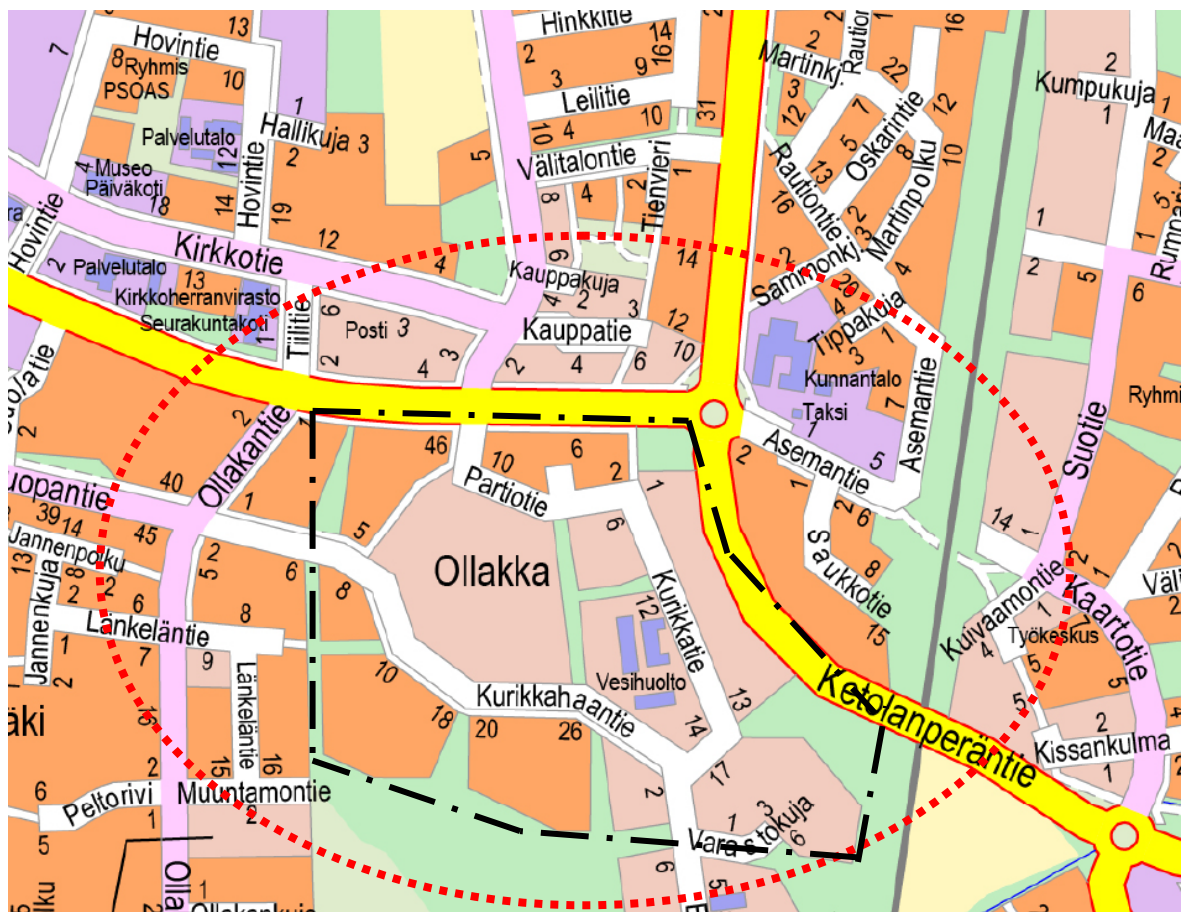


# KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## OLLAKAN ALUE

**KESKUSTA / OLLAKKA (101 / 006)**



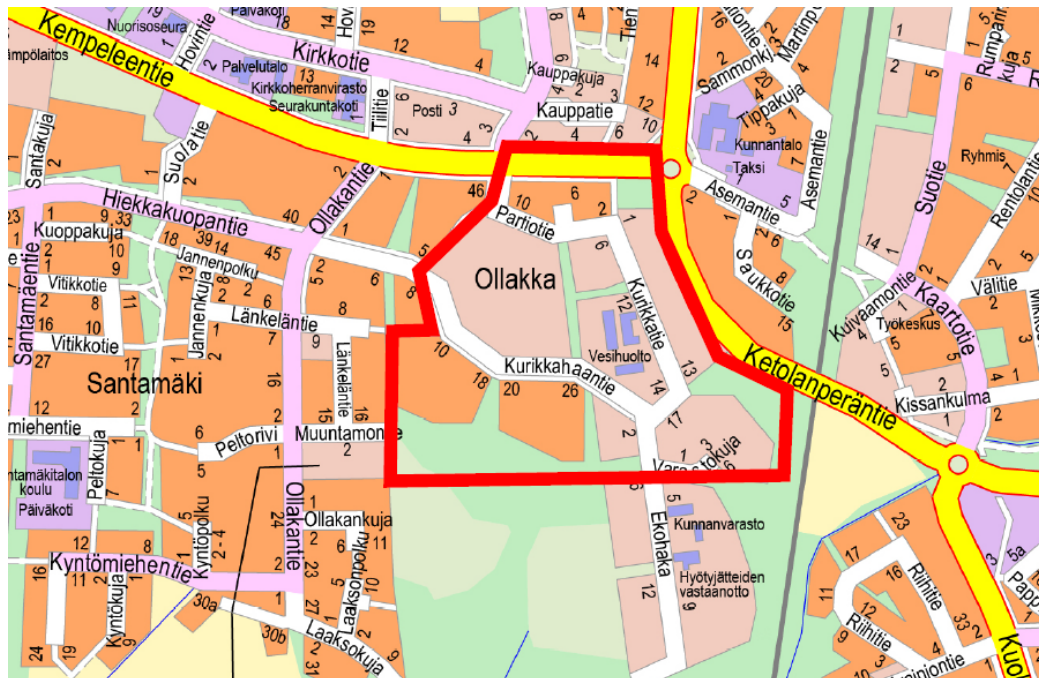
Asemakaavan muutos koskee Ollakan kortteleita 6003-6011 ja niihin liittyviä viher- ja liikennealueita.

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, jonka 63 § mukaan kaavoitustyön tulee sisältää kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavaprosessi saatetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla vireille ja osallisten tietoon ja suunnitelmaa voidaan tarkistaa ja päivittää kaavaprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan tiivistetysti kaavahankkeen perustiedot, vuorovaikutusmenettelyt ja kaavaprosessin eteneminen sekä kaavaprosessin aikana tehtävät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

### 1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Keskustan tilastoalueen (101) pienalueella Ollakka (006). Asemakaavan muutos sijoittuu Kempeleentien eteläpuolelle ja Ketolanperäntien länsipuoliselle alueelle, jolla sijaitsee tällä hetkellä enimmäkseen käytöstä poistuneita teollisuuskiinteistöjä.



*Asemakaavamutoksen alustava aluerajaus Kempeleen opaskartalla.*

## 2. Kaavoitusaloite ja tavoitteet

Kempeleen Ollakassa on ollut vireillä vuodesta 2011 lähtien ”Ollakan teollisuusalueen asemakaavamuutos ja –laajennus” (Asianhallintajärjestelmässä ”Asemakaavan muutos ja laajennus / Ollakan lämpökeskushanke” –nimellä ja asiannumeroilla 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. Teollisuusalueen asemakaavan laatiminen on sittemmin seisahtunut jätekuljetuksen ympäristöluvan käsittelyyn, biovoimalaitoksen vaihtoehtoisten paikkojen kartoituksen ja yritystoiminnan kehittämisen edellytyksenä olevan ratkaisemattoman liikenneverkon takia.



*Ollakan teollisuusalueen kaavamuutoksen 2011 rajausta on laajennettu 2012.*

Teollisuuskäytöstä poistuneelle pohjoisosalle ns. Technocenterin alueelle asetettiin asemakaavan laatimista varten rakennuskielto kahdeksi vuodeksi 6.6.2011 § 207 ja uudestaan 14.11.2016 § 314.

Tälle osalle (netissä nimellä ”Ollakka, keskusta-alueen kaavamuutos”) järjestettiin keväällä 2016 kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailu



keskustamaisten asuin- ja liikekortteleiden asemakaavoituksen pohjaksi. Voittajaehdotuksen pohjalta syksyllä 2017 valmistui Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n laatima kaavarunko. Tässä asemakaavamuutoksessa on tarkoitus tutkia laaditun kaavarungon kaavallista toteuttamista osana keskustan kehittämistä.



*Rakennuskieltoalue käsittää alueen pohjoisosan keskeisimmän muutosalueen. Kaavarungon rajauksessa on tarkasteltu alueita myös Kempeleentien pohjoispuolelta ja Kurikkahaantien eteläpuolelta.*

Kempeleen valiokunnissa 16.10.2018 keskusteltiin Ollakan eteläpuolisella yritysalueella olleen asemakaavahankkeen mahdollisesta lakkauttamisesta ja uuden kaavamuutoksen käynnistämisestä alueen pohjoisosaan sekä Ollakan alueen roolista keskustan kehittämisessä ja vaihteistamisesta siinä.

Kaikki valiokunnat ohjasivat käynnistämään uuden erillisen kaavahankkeen asutuksen osalta, mutta pitämään vanhan kaavahankkeen edelleen vireillä. Valiokuntien mukaan kaavan tulee pohjautua Ollakan kaavarunkoon ja olla osa keskusta-alueen kehittämistä. Toteutus tulee vaihteistaa ja lähteä liikkeelle kunnan omistamista alueista. Valiokuntien mielestä Ollakan liikennejärjestelyt tulee selvittää ja järjestää uudelleen erityisesti raskaan liikenteen osalta siten, että eteläpuolen yritysalueen kehittämisedellytykset varmistetaan sekä siten, että eteläpuolen alueen kehittäminen ei jarruta pohjoisen alueen eteenpäin viemistä.

### 3. Suunnittelun lähtökohdat, nykytilanne

**Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2014–2020 mukaan** kunnan ”länsipuolen kerrostalojen tonttireservi sijoittuu keskustan alueelle”. Asemakaavamuutos *täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.*

Kempeleen kunta on hankkinut valtuuston 14.11.2011 § 106 päätöksellä ns. **Technocenterin kiinteistön** omistukseensa tarkoituksenaan ottaa keskeisen sijainnin ja taajamakuvan kannalta tärkeä alue asumiskäyttöön sekä edistää siten kuntakeskustan kehittämistä. Hankintapäätöksen valiokuntaohjausten mukaisesti kunta voi näin *ohjata alueelle tulevaa rakentamisen määrää ja säännöstellä tonttien myyntiä, asuntotuotantoa ja palvelujen tarvetta.* Kunnan tulee edetä alueen suunnittelussa harkiten alueen vetovoimaisuus ja viihtyisyys sekä yhteisöllisyyttä ja osallisuutta edistävät asiat huomioon ottaen ja toteuttaa se maltilla esim. arkkitehtisuunnittelukilpailun avulla.

Kunnanhallitus 6.6.2011 § 207 määräsi Ollakan osa-alueen korttelit 6003, 6005, 6006, sekä tontin n:o 1 korttelissa 6010 **rakennuskieltoon** (290/60.602/2011) asemakaavan muuttamista varten *tavoitteenaan kehittää kuntakeskuksen ilmettä ja luoda suunnittelun avulla viihtyisää elinympäristöä taajaman keskeiselle alueelle.* Kunnanhallitus 14.11.2016 § 314 uusi rakennuskiellon 30.11.2016 – 29.11.2018 väliseksi ajaksi.

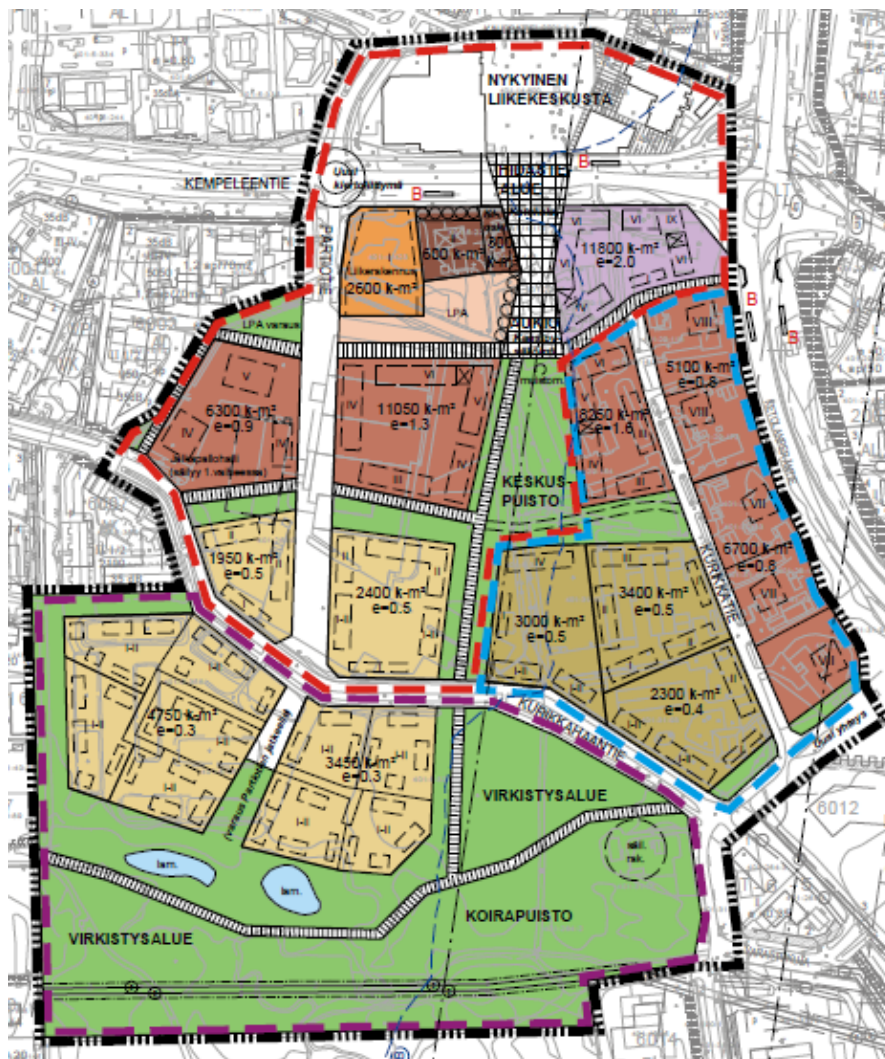
Rakennuskieltoa perusteltiin sillä, että teollisuusalueen sijainti kunnan ydinkeskustassa ei ole taajaman osayleiskaavan mukaista. Kempeleentien varressa sijaitsevan korttelialueen rakennuskanta on *ydinkeskustaan sopimatonta ja toteutukseltaan tehotonta, joten rakentamisen tehokkuus ja kerrosluku tulee ottaa tarkasteluun.* Lisäksi asemakaavamuutoksessa *tulee tutkia koko alueen liikenneverkko,* sillä toistaiseksi toteutumaton katuyhteys Ketolanperäntielle ja rautatien alikulun rakentaminen nykyisen Ketolanperäntien ylikulkusillan eteläpuolelle edellyttää vaihtoehtoisia liikenneratkaisuja.

**Ollakan kehittämisen kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailussa** sekä kaavarunkotyössä Kempeleen kunnan tavoitteena oli *laajentaa keskustatoimintoja* Kempeleentien eteläpuoliselle alueelle, josta kunta on aiemmin ostanut teollisuushalleja tontteineen.

Kilpailun tavoitteena oli löytää *taajamakuvaltaan ja toiminnalliselta idealtaan korkeatasoinen ja liikenteellisesti toteutuskelpoinen suunnitelma,* jonka pohjalta alueen kaavoitustyötä voidaan jatkaa. *Kaavarungon liikennejärjestelyjen tavoitteena oli parantaa kävelyn ja pyöräilyn asemaa, rauhoittaa ja sujuvoittaa*

*Kempeleentien liikennettä ja luoda sujuvat ja houkuttelevat yhteydet lähialueille ja erityisesti Kempeleen aseman suuntaan.*

Voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditussa **kaavarunkosynteesissä** uudelle asuinalueelle ei ohjata läpikulkuliikennettä, jolloin ensi vaiheessa alueen eteläpuolisen yritysalueen liikenne ohjataan Kurikkahaantielle ja lopputilanteessa uuden liittymän kautta suoraan Ketolanperäntielle. *Kaavamuuoksessa tulee mahdollistaa suunnittelun alueen luonteva liittyminen Kempeleen liikekeskustan ydinalueeseen osaksi Kempeleen keskustaa.*



*Synteesi kahdesta kaavarungosta / Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy.*

Keskustan kehittämistä on pohdittu osana Kempeleen kunnan **maankäytön kehityskuvan** laatimista valtuustoseminaareissa 2.10.2017 ja 13.11.2017, joissa ilmaistiin vahvasti halu kehittää Kempeleen keskustaa.

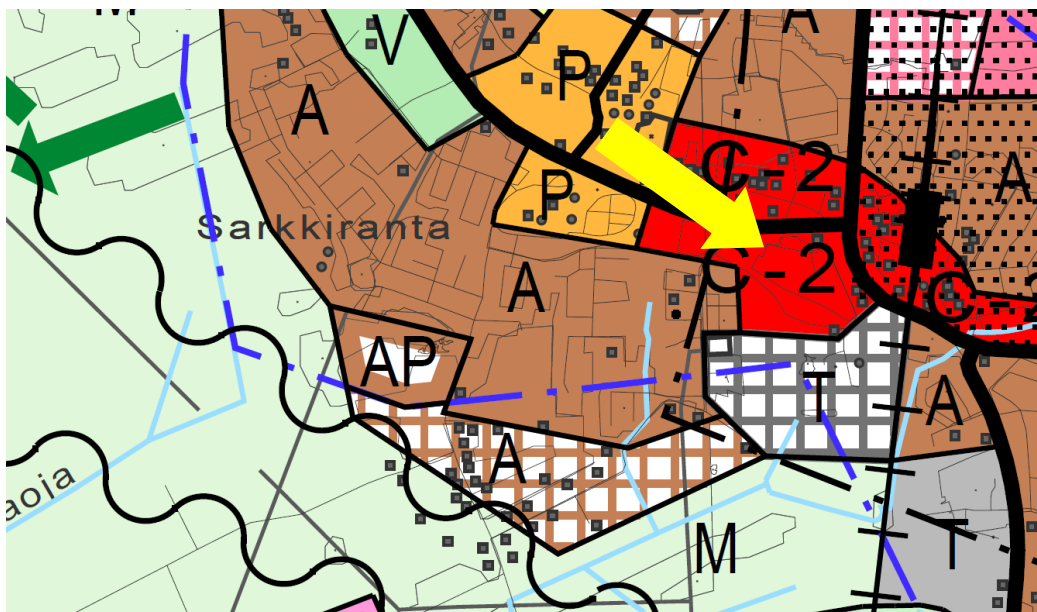
Samaan aikaan Ollakan hankkeen kanssa on käynnissä **kunnantalon alueen asemakaavamuutos**, kun valtuusto linjasi seminaarissaan



13.11.2017, että kunnantaloa ei lähdetä enää peruskorjaamaan, vaan kiinteistöstä luovutaan ja koko alueen maankäyttö suunnitellaan uudelleen. Ollakan alueen suunnittelutilanne on tämän myötä muuttunut oleellisesti sekä alkuperäisestä Ollakan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen lähtötilanteesta että kaavarunkotyövaiheesta, mistä johtuen *on tarkoituksenmukaista irrottaa kaavarunkoalue omaksi kokonaisuudekseen ja käynnistää sille uusi asemakaavahanke osana keskustan kehittämistä.*

### Kaavatilanne

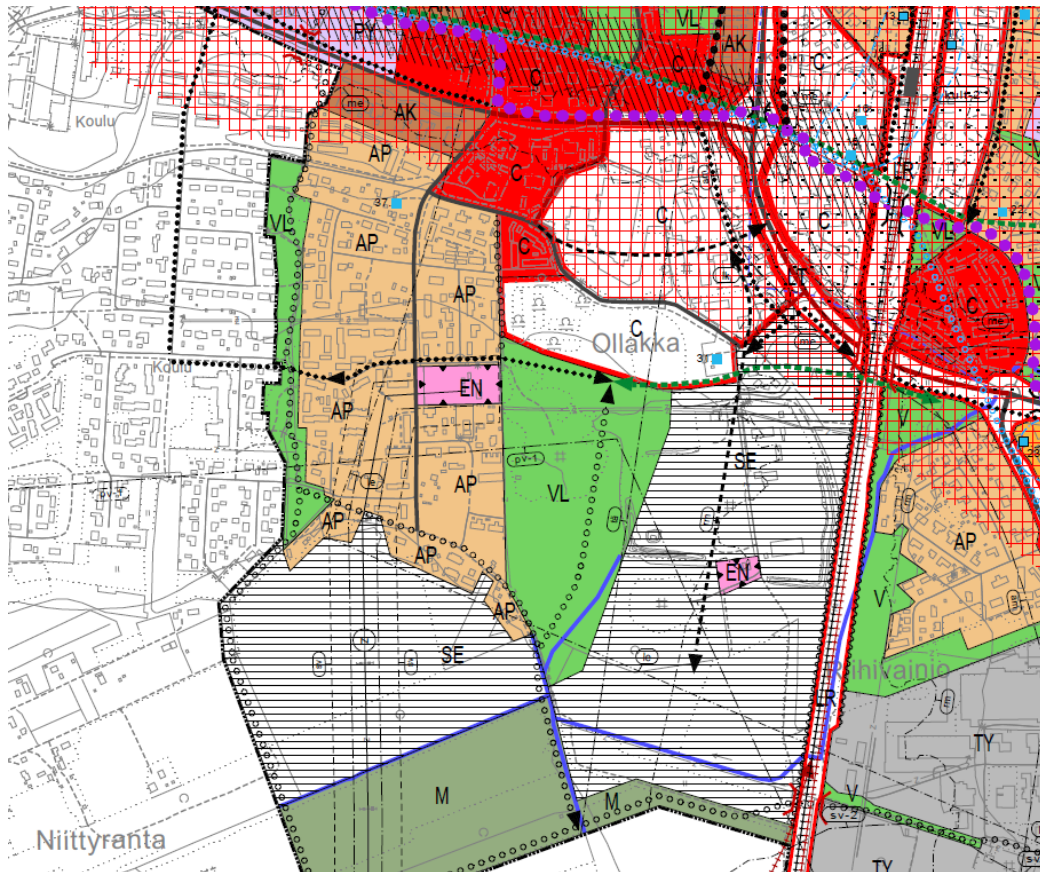
**Oulun seudun yleiskaavassa 2020** alue on osoitettu C2-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä tarkoitetaan kuntakeskusta, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Suunnitteluosuituksen mukaan alueen kehittämisessä on tuettava kunnan erityispiirteitä. Suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle ja Oulun seudun laatukäytävän alueelle.



*Ote Oulun seudun yleiskaavasta (YM 18.2.2005, voimaan 13.9.2006).*

Oulun seudun laatukäytävään liittyvän määräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa edellytetään tiivistä kuntien välistä yhteistyötä ja hankkeiden yhteensovittamista. Laatukäytävä pitää sisällään joukkoliikenteen kehittämiskäytävä-merkinnän ja siihen liittyvän suunnitteluosuituksen, jonka mukaan joukkoliikenteen reitit on johdettava seudun keskusten kautta. Kehittämiskäytävän varteen sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta on tiivistettävä ja järjestettävä hyvät ja

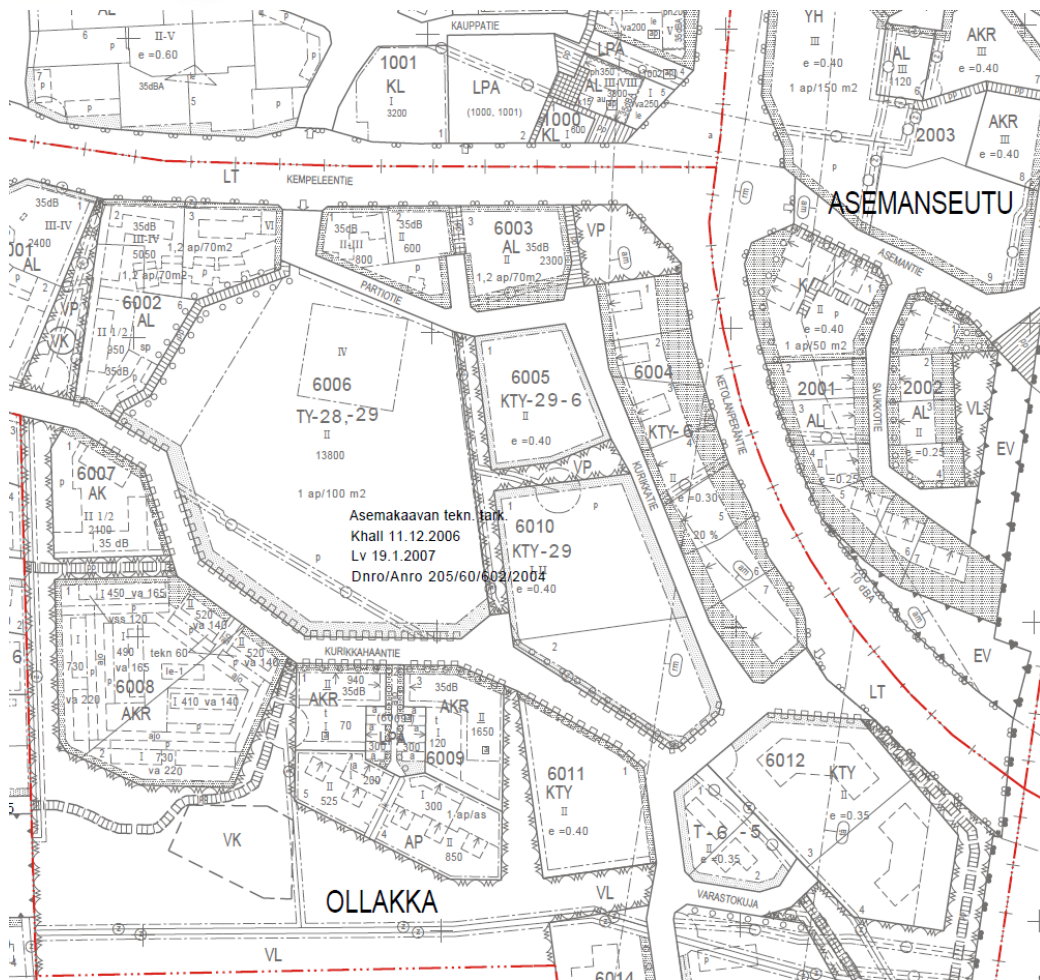
turvalliset kevytliikenneyhteydet joukkoliikennepysäkeille sekä ympäröiville viheralueille. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä seudun ominaispiirteitä vahvistamaan, vetovoimaiseen ja korkeatasoiseen kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan. Alueella olevat ympäristöarvot on säilytettävä ja arvokkaat näkymät on pidettävä avoimina.



*Ote Taajaman osayleiskaavan 2040 ehdotuksesta, nähtävillä 3.10.-2.11.2018.*

Voimassa olevan yleiskaavan alueellaan korvaavassa **Taajaman osayleiskaavan 2040 ehdotuksessa** alue on osoitettu uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi alueeksi. Pääkäyttötarkoitukseltaan se on keskustatoimintojen aluetta C, joka varataan kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille ja jonka asumiseen varattuja osia tulee tiivistää. Asemakaavasuunnittelussa tulee selvittää mahdollisuudet rakenteelliseen pysäköintiin ja pysäköintiratkaisun vaikutukset pohjaveden suojeluun. Alueen eteläpuoli on merkitty SE-selvitysalueeksi, jonka käyttötarkoituksen tarkempi määrittäminen edellyttää lisäselvityksiä. Alueella on lisäksi Ketolanperäntien ja yritysalueen välinen tieliikenteen yhteystarve sekä kevyen liikenteen yhteystarpeita ympäröivien asuinalueiden suuntaan.





*Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.*

Suunnittelualueen **asemakaavan** tekninen tarkistus on hyväksytty 11.12.2006 ja saanut lainvoiman 19.1.2007 (Dnro/anro 205/60/602/2004).

Kempeleentien eteläpuolinen kortteli 6003 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) ja sen itäpuolella on puistoalue (VP). Näiden korttelien välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie (pp). Kortteli 6006 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Indeksii -28 osoittaa, että pintavedet on viemäroitävä autopaikoitusalueilta ja johdettava tiiviissä putkessa pohjavesialueen ulkopuolelle. Indeksii -29 osoittaa, että alueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Korttelit 6004, 6005 ja 6010 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kortteleiden välissä on kapeat kaistaleet puistoaluetta (VP). Indeksii -6 osoittaa, että kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi asunto laitoksen toiminnalle välttämätöntä henkilökuntaa varten, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ylä- tai

alapuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuustilan rakentamisen kanssa ja asuinrakennus voidaan sijoittaa teollisuus- tai varastotiloista erilleen. Asuinhuoneistosta on oltava välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan pihaan, jonka pinta-alan on oltava vähintään 1 m<sup>2</sup> jokaista huoneistoalan 1 m<sup>2</sup> kohti.

Kurikkahaantien eteläpuoliset kortteli 6008 ja 6009 on osoitettu ajantasakaavassa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Korttelin 6009 eteläpuolinen osa on asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Kortteli 6011 on osoitettu ajantasakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Näiden korttelien väliin ja eteläpuoliselle alueelle on osoitettu lähivirkistysalue (VL), jonne on myös osoitettu ohjeellinen leikkipuisto (VK). Lähivirkistysalueen eteläpuolella alueen läpi kulkevat nykyiset ilmajohdot, jotka on osoitettu ajantasakaavassa johtoa varten varattuna alueen osana. Lisäksi ajantasakaavassa on osoitettu katualueita.



## Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa, loput yksityisillä maanomistajilla. Maanomistajaneuvotteluja jatketaan kaavaprosessiin edetessä. Maanomistuskartta on esitetty oheisessa kuvassa, jossa kunnan omistus näkyy vihreällä värillä.



*Ote Kempeleen kunnan ortoilmakuvasta / FactaMap –paikkatietoohjelman aineistoa.*

## 4. Perusselvitykset, tehdyt sopimukset ja tavoitteet

Suunnittelualue on pääosin käytöstä poistunutta teollisuusaluetta. Läntisin teollisuushalli on pesäpallo- ja jalkapalloseurojen aktiivisessa harjoittelukäytössä ja piha-alueet toimivat alueen yritysten varastokenttinä ja paikallisen ammatillisen logistiikkakoulutuksen ajoharjoittelualueena. Alueen suunnittelu nojautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Alueelle järjestetyn Ollakan alueen suunnittelukilpailun tuloksena syntyneitä Kempeleen keskustan



kaavarunkotyötä ja siihen sekä Kempeleen Taajaman osayleiskaavaan 2040 liittyviä selvityksiä hyödynnetään soveltuvin osin. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeellisiksi.

## **5. Osalliset**

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kempeleen kunnan valiokunnat
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- VR-Yhtymä Oy
- Liikennevirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö
- Puhelin- ja teleyhtiöt / Dna Palvelut Oy, Elisa ja TeliaSonera Finland Oyj

## 6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Ohessa on esitetty kaavan tavoitteellinen aikataulu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävillä pito:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen kunnanhallituksessa 5.11.2018
- Kuulutus vireille tulosta lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, nähtävillä marras-joulukuussa 2018
- Yleisö- ja ideointitilaisuus keskusta-alueen ja Ollakan asemakaavan tavoitteista tammi-helmikuussa 2019

Kaavan valmisteluvaihe (MRL 62 §, MRA 30 §) ja luonnoksen nähtävillä pito:

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja nähtävillä olo huhti-toukokuussa 2019
- Yleisötilaisuus toukokuussa 2019
- Luonnosvaiheen palautteen käsittely ehdotuksen nähtävillä asettamisen yhteydessä, Kempeleen kunnanhallitus

Kaavan ehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävillä pito:

- Kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt ja kaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen lokamarraskuussa 2019
- kaavaehdotuksen palautteen käsittely tammikuussa 2020 kaavan hyväksymisen yhteydessä, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen (MRL 52 §):

- helmikuussa 2020, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)
- lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §) lehtikuulutuksella

## **7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi**

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvittävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä.

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.

Kaavaa laadittaessa tullaan arvioimaan kaavamuutoksen toteuttamisen maisema- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, liikenteelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Alustava vaikutusalue on esitetty kansikuvan kartalla punaisella ympyrällä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan syksyllä 2017 valmistuneet Ollakan alueen kaavarunkosuunnitelmat osana suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

## **8. Viranomaisyhteistyö**

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. ”Osalliset”.

Tarvittaessa järjestetään erillisiä viranomaisneuvotteluita tai työpalavereita.

## **9. Kaavan valmistelu ja ohjaus**

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

## **10. Palaute OAS:sta**

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.



## **11. Yhteystiedot ja lisätietoja**

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus  
Kaavaprosessin nähtävillä olo toistaiseksi: Kunnantalo, Asemantie 1,  
Kempele. Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE (sähköposti:  
[kirjaamo\(at\)kempele.fi](mailto:kirjaamo(at)kempele.fi))

Kaavoittaja Kaija Muraja, puhelin: 050 316 3769  
Kaavasuunnittelija Ruusa Degerman, puhelin: 040 486 0394  
Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)kempele.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)kempele.fi)  
Kaavoituksen käyntiosoite (sovi mielellään tapaamisaika): Vihikari 10,  
90440 KEMPELE

Kaava-aineisto löytyy kaavaprosessin ajan Kempeleen kunnan  
nettisivuilta [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > [Asuminen ja ympäristö](#) >  
[Suunnitelmapankki](#) > [Asemakaavahankkeet](#) > [Keskustan kehittäminen,](#)  
[Ollakka.](#)