

## **KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS KESKUSTA / OLLAKKA (101 005) OLLAKAN TEOLLISUUSALUEEN LAAJENNUS**

Asemakaavan muutos koskee Ollakan kortteleita 6003, 6005-6006, 6010, 6013 tonttia 2 ja korttelia 6030 sekä alueen katu- ja viheralueita.

Asemakaavan laajennus koskee tiloja RN:o 5:268, RN:o 22:32, RN:o 29:92, RN:o 29:93, RN:o 29:94, RN:o 31:22, RN:o 31:107, RN:o 190:2 ja RN:o 216:4.

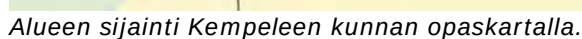
### **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 23.8.2011**



**Dnro 186/60/602/2007**

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan tilastoalueen (101) Ollakan pienalueella (005). Alue sijoittuu Kempeleentien eteläpuolelle ja Ketolanperäntien länsipuolelle. Idästä aluetta rajaavat Kurikkatie, Ekohaka ja rautatie. Lännestä suunnittelualue rajautuu Ollakantien itäpuolen asuinkortteleihin. Suunnittelualueen keskellä sijaitsee käytöstä poistettu Kempeleen Vesihuollon selkeytysallas.





## 2. Kaavoitusaloite

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty kunnan toimesta. Kaavalla mahdollistetaan uuden biovoimalaitoksen rakentaminen (Oulun Seudun Lämpö Oy), Kempeleen kunnan lumenkaatopaikka ja Kempeleen Jätekuljetus Ky:n tilojen laajentaminen. Alueella sijaitseva entinen jäteveden selkeytysallas on tarkoitus kaavoittaa varastokentäksi.

## 3. Suunnittelun lähtökohdat

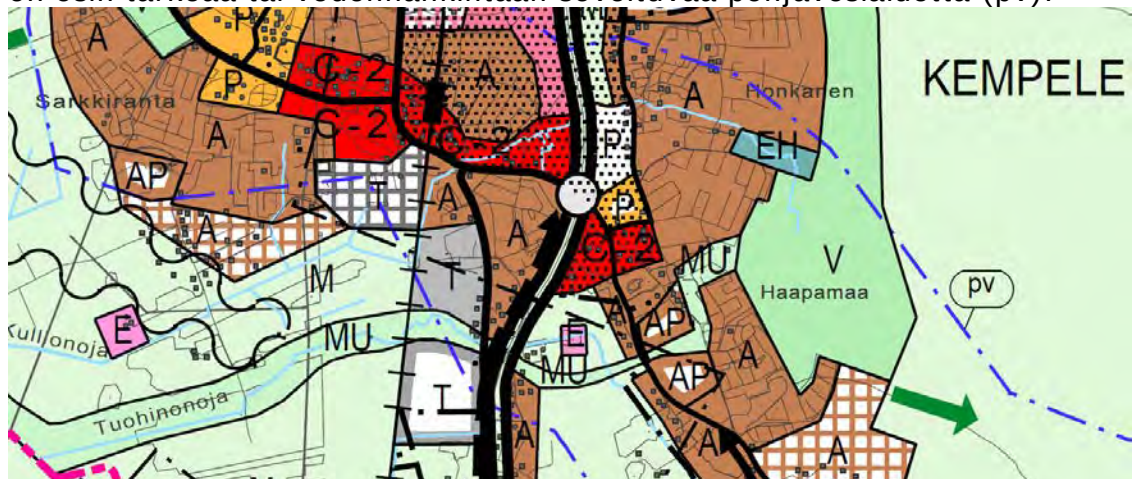
### Nykytilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) ja on osa kaupunkimaisesti rakennettavaa Oulun seudun laatukäytävää (kk-5). Alueen eteläpuolitse on merkitty viheryhteystarve ja Oulun lentoaseman melualue.



Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (YM 17.2.2005 / KHO 25.8.2006)

Oulun seudun yleiskaavassa Ollakan kaavamuutoksen pohjoisosa on keskustatoimintojen aluetta (C-2) ja keskialueelle on merkitty tarkemmin kaavoitettavaa teollisuusaluetta (T). Suunnittelualueen eteläosassa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Maakuntakaavan viheryhteystarve on osoitettu erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta esittävällä MU-merkinnällä. Alue on osin tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv).



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



Yli puolet suunnittelualueesta on nykyisen asemakaavan ulkopuolista aluetta. Asemakaavan laajennusalue yhdistää alueen länsireunassa olevan asuinalueen ja itäreunassa olevan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T).

Voimassa olevassa Kempeleen asemakaavassa kaavamuutosalueen eteläosassa on lähivirkistysaluetta (VL) ja leikkipuisto (VK) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-5).

Pohjoisosassa sijaitsee Technocenter Oy:n omistama teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL) sekä toimitilarakennusten korttelialueita (KTY). Korttelit on otettu mukaan kaava-alueeseen, jotta liikenne tulevalle teollisuusalueelle saataisiin hoidetuksi jouhevasti. Alueelle on asetettu rakennuskielto asemakaavoitusprosessin ajaksi (khal 6.6.2011, 207 §).



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.



## Maanomistus

## 4. Perusselvitykset ja tavoitteet

- Ollakan liikenneverkkotarkastelu. Ramboll Finland Oy, 2011. Tarkastelu on osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä 1.

Tämän kaavaprosessin päämääränä on saada Ollakan 20 MW:n suuruinen biovoimalaitos rakennetuksi vuosien 2013-2014 aikana. Oulun Seudun Lämmöllä on tarkoitus keskittää lämmön ja sähkön tuotanto Kempeleessä yhteen paikkaan, viereisestä korttelista varataan toinen tontti puupolttoaineen varastointiin ja haketukseen. Kaukolämmön runkojohto sijaitsee suunnitellun tontin välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen pohjoisosa, joka on asetettu rakennuskieltoon, tarkastellaan tarkemmin uudessa asemakaavamuutosprosessissa.

Hankkeesta on pidetty ensimmäinen viranomaisneuvottelu syksyllä 2010. Kokouksessa todettiin yleisesti, että kaavoituksessa tulee ottaa huomioon pohjaveden muodostumisen suoja-alueen rajan aiheuttamat vaikutukset, sekä entisen jätevedenpuhdistamon selkeytysaltaiden aiheuttamat vaikutukset alueen rakennettavuuteen.

## 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
- Oulun seutu / seuturakennetiimi
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkö
- Oulun Seudun Lämpö
- Puhelin- ja tele-yhtiöt / Dna Palvelut Oy ja TeliaSonera Finland Oy
- Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan museo

## 6. Kaavatyön vaiheet, aikataulu ja osallistumisen järjestäminen

Kaavan laatimisprosessin käynnistäminen

- syksy 2010-keväät 2011
- lähtötietojen kokoaminen, alustava liikenneverkkosuunnitelma
- ensimmäinen viranomaisneuvottelu 8.11 2010

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (MRL 63 §) ja nähtävilläpito:

- kesä-elokuu 2011
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla, lausuntopyynnöt
- samalla kuulutetaan kaavan vireilletulo

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

- syys-joulukuu 2011
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla
- palautteen analysointi / vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin
- toinen viranomaisneuvottelu syksyllä 2011

Kaavaehdotusvaihe (MRL 65 §, MRA 27 §) ja ehdotuksen nähtävilläpito:

- alkuvuosi 2012
- kuulutus lehdessä ja ilmoitus kaavoituksen nettisivuilla

Kaavaehdotuksen palautteen käsittely:

- kevät 2012, Kempeleen kunnanhallitus
- tieto kirjeitse kaikille muistutuksen tehneille



Kaavamuutoksen ja laajennuksen hyväksyminen (MRL 52 §), mikäli ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia:

- kesä 2012, Kempeleen kunnanvaltuusto
- tieto hyväksymisestä kaikille muistutuksen tekijöille ja Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskukselle (POP-ELY)

Lainvoimaisen kaavan voimaantulo valitusajan päätyttyä (MRA 93 §):

- kuulutus lehdessä

## 7. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Selvitysalueen laajuus määräytyy olennaisten vaikutusten mukaan.

Kuntalaisten ohella niillä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua niistä mielipiteensä. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä tehtävät selvitykset. Arvioinnissa verrataan kaavaehdotuksen mukaista tilannetta nykytilaan ja asetettuihin tavoitteisiin.

Kaavaa laadittaessa voidaan arvioinnissa tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, taajamakuvaan, teknisen huollon järjestämiseen, liikenteeseen, yhdyskuntatalouteen sekä ihmisten elinolosuhteisiin ja asumisviihtyvyyteen.

Arvioinnissa voidaan tarkastella kaavan toteuttamisen aiheuttamia vaikutuksia mm. seuraaviin arviointikohteisiin:

### Ympäröivä yhdyskuntarakenne

- uusien liike- ja asuntoalueiden liittyminen yhdyskuntarakenteeseen ja vaikutukset Kempeleen taajamaan
- palvelujen saatavuuden parantaminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen
- maanomistuksen ja maapolitiikan merkitys

### Rakennettu ympäristö

- maisemallisten arvojen huomioon ottaminen
- rakennetun ympäristön parantaminen, taajamakuva
- melun ja päästöjen vähentäminen
- kulttuurihistoriallisten kohteiden säilyttäminen
- teknisen huollon järjestäminen ja yhdyskuntatalous

### Liikenne

- liikenneverkon muutokset ja vaikutukset liikennevirtoihin
- joukkoliikenteen reittien kehittäminen
- kevyen liikenteen verkon täydentäminen ja yhteydet joukkoliikenteen reiteille



- suunnitellun kaksoisraiteen hyödyntäminen lähiliikenteessä ja raideliikenneaseman varustelutaso
- liikenneturvallisuuden parantaminen

Sosiaaliset vaikutukset

- ihmisten elinolosuhteet ja asumisviihtyvyys

## 8. Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja muiden keskeisten viranomaisten kanssa järjestetään kaavoituksen alkuvaiheessa viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 18 §).

Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 5. Osalliset. Tarvittaessa yhteistyötä tehdään muidenkin viranomaisten kanssa ja järjestetään työ- ja tekniikkapalavereita.

## 9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan ympäristöpalveluissa ja työtä ohjaa kunnanhallitus.

## 10. Palaute OAS:sta

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan. Osallisilla on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun pitämistä suunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

## 11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kaavoittaja Mari Kuukasjärvi, puhelin: 050 4636 515  
 Käyntiosoite: Powerwaven tilat, Takatie 6, Kempele  
 Sähköposti: [mari.kuukasjarvi\(at\)kempele.fi](mailto:mari.kuukasjarvi(at)kempele.fi)

Kempeleen kunnan postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaproessin ajan Kempeleen kunnan nettisivuilla <http://kempele.fi>, oikean alareunan Kaavoitus-pikalinkin alla.





# LIITE 1 OAS/OLLAKKA

