

Kunnanhallitus  
Kunnanhallitus

§ 314  
§ 343

14.11.2016  
05.11.2018

**RAKENNUSKIELTO ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEKSI OLLAKAN  
OSA-ALUEEN KORTTELEIHIN 6003, 6005, 6006 JA  
KORTTELIN 6010 TONTILLE 1**

1718/10.02.05/2018

290/60.602/2011

KHALL § 207

Maankäyttö ja rakennuslain 53 §:n mukaan "Alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon."

**Palvelualuepäällikkö (TN):**

Technocenter Kempele Oy omistaa kuntakeskuksessa 4,3 ha:n tontin, jossa on teollisuushalleja yhteensä noin 12000 m<sup>2</sup>. Rakennuksilla on suuri peruskorjaustarve ja muiden omistajien tahtotila (Technopolis Oyj ja Fortel Invest Oy) on kiinteistön myynti hyvällä tuotolla. Kyseinen tontti sisältyy taajaman osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeseen, joka tarkoittaa tehokasta asuntorakentamista sekä kaupallisia ja muita palveluita. Aluetta tarjottu ostettavaksi 9:lle taholle ja kahdesta kiinnostuneesta yhtiön johto piti YIT:n tarjousta parhaana.

Alueen kehittämisestä on keskusteltu kaikissa valiokunnissa ja sen ostaminen kunnalle tuli yhteiseksi ohjaukseksi valmistelua varten. Alueen keskeisen sijainnin takia kunnan oma suunnittelu nähtiin maankäytön ohjauksen ja taajamakuvan kannalta erittäin tärkeänä. Ensimmäisissä neuvotteluissa Technocenterin johdon kanssa nousi esiin asemakaavan muutoksen käynnistäminen kunnan toimesta, jotta kiinteistön kauppahinnalle saataisiin perusteet. YIT:n tarjous on sidottu alueen rakennusoikeuteen.

Ollakan osa-alueella on jo valmisteilla asemakaavan muutos ja laajennus Ekohaka-kadun varrella olevalle yritysalueelle. Alueen liikenne ohjautuu joko Kurikkatien tai Kurikkahaantien kautta yleisille teille. Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katuyhteys myös suoraan yleisenä tienä käytössä olevalle Ketolanperäntielle. Tämän yhteyden käytön edellytyksenä on rautatien alikulun rakentaminen nykyisen Ketolanperäntien ylikulkusillan eteläpuolelle. Liikenneviraston ilmoituksen mukaan Ketolanperäntien alikulua ei rakenneta Seinäjoki - Oulu rautatien parantamisen yhteydessä, joten

sen rakentaminen siirtyy kauas tulevaisuuteen. Tämän johdosta joudutaan tutkimaan erilaisia liikenneverkkovaihtoehtoja koko Ollakan alueelle.

Asuntotuotanto kuntakeskuksessa jatkuu voimakkaana eikä Tecnocenterin alueen käyttöönotto rakentamiseen ole kiireellistä. Rakennuskieltoalueeksi esitetään tämä teollisuusrakennusten korttelialue, jossa sijaitsevat yritystilat ovat elinkaarensa päässä. Teollisuusalueen sijainti kunnan ydinkeskustassa ei ole taajaman osayleiskaavan mukaista. Alueelle on merkitty toimitilarakennusten korttelialueita koskeva kaavamääräys, jolla asuntorakentamista on rajoitettu, ei ole keskusta- alueelle sopiva. Kempeleentien varressa sijaitsevan korttelialueen rakennuskanta on ydinkeskustaan sopimatonta ja toteutukseltaan tehotonta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee harkittavaksi rakentamisen tehokkuus ja kerrosluku. Myös korttelin 6005 ja osan korttelista 6010 sisällyttäminen kaavamuutokseen on perusteltua suunnittelun kannalta, jotta saataisiin muodostettua alueesta yhtenäinen kokonaisuus.

Ehdotan, että kunnanhallitus määrää Ollakan osa-alueen liitekartan mukaisesti korttelit 6003, 6005, 6006, sekä tontin n:o 1 korttelissa 6010 rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten. Tavoitteena on kehittää kuntakeskuksen ilmettä ja luoda suunnittelun avulla viihtyisää elinympäristöä taajaman keskeiselle alueelle.

#### **HALLINTOJOHTAJA:**

Kunnanhallitus määrää palvelualuepäällikön ehdotuksen mukaan maankäyttö ja rakennuslain 53 §:n mukaan Ollakan osa-alueen korttelit 6003, 6005, 6006, sekä tontin n:o 1 korttelissa 6010 rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten.

#### **PÄÄTÖS:**

Todetaan, että kunnanjohtaja Kari Ahokas (Technocenter Kempele Oy:n hallituksen puheenjohtaja), valtuuston I varapuheenjohtaja Pertti Sankilampi ( Technocenter Kempele Oy:n yhtiökokous edustaja) sekä kunnanhallituksen jäsenet Sirkku Asheesh (Technopolis Oy:n yhtiökokous edustaja) ja Sirkka-Liisa Pinola (lähisukulainen asianosainen) poistuivat esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätösesitys hyväksyttiin.

---

Valmistelijat: kaavoittaja Mari Kuukasjärvi (p. 050 4636 515) ja kaavasuunnittelijat Ruusa Degerman (p. 040 182 0509).

Kunnanhallitus päätti 26.3.2007 (§ 155) käynnistää Ollakan alueelle asemakaavan muutoksen. Kaavaprosessin aikana on pidetty useita työ- ja tekniikkapalavereita sekä kaksi viranomaisneuvottelua. Alun perin kaavan tavoitteena oli parantaa kunnan teollisuustontitarjontaa ja tarkastella alueella toimivien yritysten tarpeita sekä mahdollistaa uuden, haketta ja turvetta käyttävän 20 MW:n biovoimalaitoksen rakentaminen. Kunnanhallitus päätti 6.6.2011 (§ 207) rakennuskiellon asettamisesta Ollakan osa-alueen kortteleihin 6003, 6005, 6006 ja korttelin 6010 tontille 1 asemakaavan muuttamisesta johtuen. Ollakan alueen asemakaavan lähtökohdat ovat muuttuneet kaavaprosessin aikana sekä toiminnallisesti että liikenteellisesti.

Asemakaavan muutos ja laajennus kuulutettiin vireille 7.9.2011 (khall 20.6.2011 §226). Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 22.2. - 9.3.2012. Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa ELY-keskus totesi, että se edellyttää Ketolanperäntien rakentamisen rautatien ali voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mikäli alueelle osoitetaan uutta yritys- ja teollisuusaluetta. Alituksesta ei ole tehty investointipäätöksiä, ja kunnan lähivuosien liikenneinvestoinnit suuntautuvat toisaalle. Taajaman osayleiskaavan yhteydessä on tehty useita liikenteellisiä selvityksiä, ja paraikaa on käynnissä Kempeleen liikenneverkkotarkastelu yhdessä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa.

Kunnan omistuksessa oleva entinen Technocenterin alue Kempeleentien eteläpuolella odotti kaavaluonnosvaiheessa tarkempaa tarkastelua. Kempeleen kuntakeskuksen kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin alkuvuodesta 2016. Kilpailun suunnittelualan rajaus sisälsi kunnan omistuksessa olevan tontin lisäksi Ollakan pohjoisosan keskeiset korttelialueet ja Kempeleentien Tarkastelualue ylsi Kempeleen asemalta Ollakan eteläosiin. Kaavarunkovaiheeseen edetään voittaneen ehdotuksen tekijän kanssa loppuvuodesta, ja siinä tutkitaan alueen kaavoituksen etenemisvaihtoehtoja sekä toteuttamisen vaihteistusta.

Ollakan alueen asemakaavoitusta jatketaan vuonna 2017 keskustakilpailun pohjalta laadittujen kaavarunkovaihtoehtojen arvioinnin jälkeen. Tavoitteena on kehittää kuntakeskuksen ilmettä ja luoda suunnittelun avulla viihtyisää ja turvallista elinympäristöä taajaman keskeiselle alueelle.

**Kaavoittaja:**

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n toisen momentin mukaan rakennuskielto on voimassa 2 vuotta. Kunnanhallituksen 6.6.2011 määräämä rakennuskielto ei siten ole ollut voimassa moneen vuoteen. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta (MRL 53 §).

Kuntakeskuksen kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailussa ollaan etenemässä kaavarunkovaiheeseen, jonka jälkeen edetään asemakaavan laatimiseen. Suunnittelualueella jo aikaisemmin olleelle rakennuskieltoalueelle on tarpeellista määrätä rakennuskieltoajan pidentämisestä kahdella vuodella, jotta kaavatyön tavoitteet ja sisältö voidaan määritellä.

Ehdotan, että kunnanhallitus määrää Ollakan osa-alueen liitekartan mukaisesti korttelit 6003, 6005, 6006, sekä tontin n:o 1 korttelissa 6010 rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten. Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta sen antamisesta lukien. Esityslistan liitteenä on karttaesitys aluerajauksesta.

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus päättää, että rakennuskielto määrätään voimaan esitetyllä alueella.

**PÄÄTÖS:**

Todetaan, että esteellinen (alueella maaomaisuutta) Sirkka-Liisa Ikkala poistui tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätösesitys hyväksyttiin.

Valmistelijat: kaavoittaja Kaija Muraja (p. 050 316 3769) ja kaavasuunnittelija Ruusa Degerman (p. 040 182 0509).

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. Ollakan alueen asemakaava on pysähdyksissä lähtökohtien muututtua kaavaprosessin aikana sekä toiminnallisesti että liikenteellisesti.

Ns. Technocenterin sisältävä hankealueen pohjoisosa asetettiin asemakaavan muuttamista varten 2 vuodeksi 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 2017 valmistuivat Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:n laatimat kaavarunkovaihtoehdot.

Ollakan alueen asemakaavoitusta oli tarkoitus jatkaa kaavarunkovaihtoehtojen ja niistä muokatun kaavarunkosynteetin pohjalta. Keskeneräisten maanomistusneuvottelujen ja Kempeleen kunnantalon purku- ja kaavoituspäätöksen myötä keskustan kehittäminen on kuitenkin päätetty aloittaa Ollakan sijaan kunnantalon korttelialueesta. Ollakan alueen lähtökohtien muututtua oleellisesti sekä alkuperäisestä Ollakan teollisuusalueen asemakaavamuutoksen lähtötilanteesta että kaavarunkotyövaiheesta, on kunta valiokuntien ohjauksien mukaisesti irrottamassa kaavarunkoalueen omaksi kokonaisuudekseen ja käynnistämässä sille uuden asemakaavahankkeen osana keskustan kehittämistä. Tässä asemakaavamuutoksessa on tarkoitus tutkia kaavarungon kaavallista toteuttamista osana keskustan kehittämistä.

Maankäyttö ja rakennuslain 53 §:n mukaan "alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä, kunta voi määrätä rakennuskiellon." Saman pykälän toisen momentin mukaan "rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta." Kunnanhallituksen 6.6.2011 määräämä kahden vuoden rakennuskielto uusittiin 14.11.2016 kahdeksi vuodeksi 29.11.2018 asti. Lain mukaan kunta voisi siten pidentää rakennuskieltoa vielä kahdesti kahdella vuodella.

Suunnittelualueella jo kahdesti aikaisemmin olleelle rakennuskieltoalueelle on tarpeellista määrätä rakennuskieltoajan pidentämisestä edelleen kahdella vuodella, jotta asemakaavatyön tavoitteet ja sisältö osana keskustan kehittämistä voidaan määritellä.

**Kaavoittaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus määrää Ollakan osa-alueen liitekartan mukaisesti korttelit 6003, 6005, 6006, sekä tontin n:o 1 korttelissa

6010 rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten.  
Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta sen antamisesta lukien.  
Esityslistan liitteenä on karttaesitys aluerajauksesta.

**Tekninen johtaja:**

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

**KUNNANJOHTAJA:**

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan ehdotuksen.

**PÄÄTÖS:**

Päätösesitys hyväksyttiin.