

Asianumero: 244Dno-2021-59  
vanha asianumero 1688/10.02.03/2018  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
vaihepvm 8.2.2024

# Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

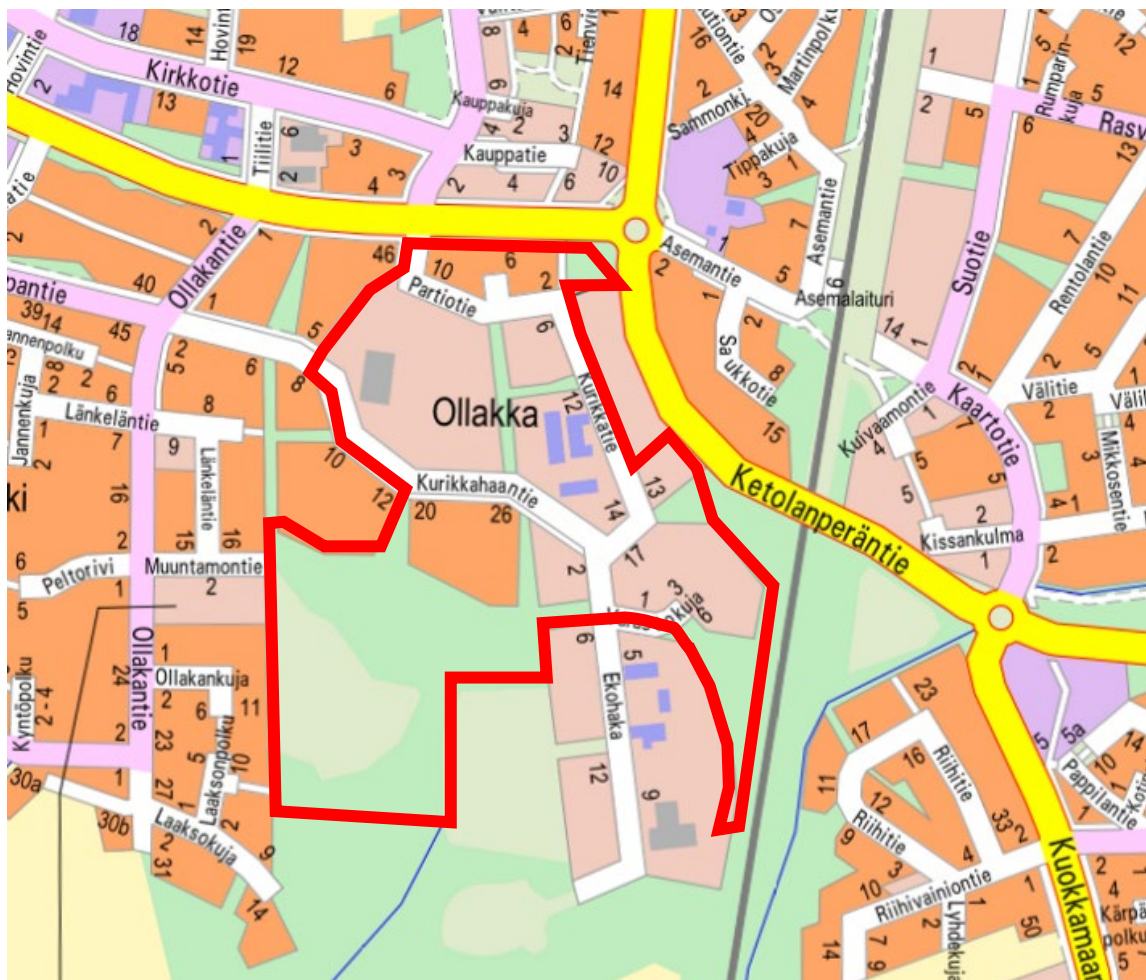
Keskusta 101 / Ollakka 006

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen perustuu vuoden 2000 alusta voimaantulleeseen 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 asuinrakennuksia ja käytöstä poistuneita teollisuuskiinteistöjä. Lisäksi asemakaavaa laajennetaan Kurikkahaantien eteläpuolisille viher- ja läjitysalueille.



Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen raja-alue opaskartalla.

### 2. Kaavoitusaloite

Asemakaavan muutos ja laajennus on käynnistetty Kempeleen kunnan aloitteesta.



### 3. Kaavan nimi, tavoite 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. Kaksoisraiteen ratasuunnitelmaprosessissa on ilmennyt tarve laajentaa LR-aluetta melurakenteiden mahdollistamiseksi.

### 4. Suunnittelun lähtökohdat

#### Suunnittelutilanne

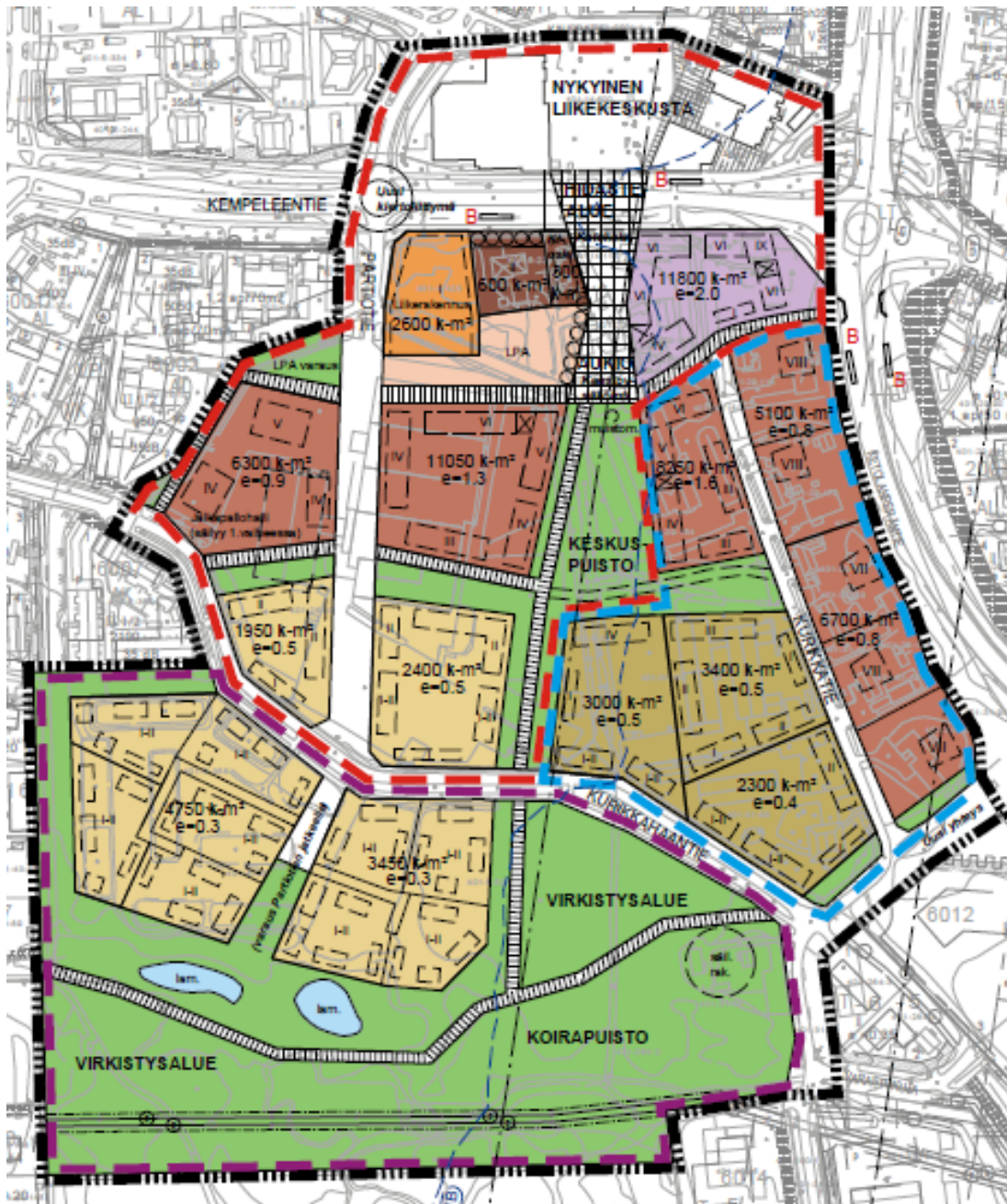
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Kempeleen kunnan Asunto-ohjelman 2020–2025 (kvalt 1.9.2020 § 46) strategisten linjausten mukaan kuntakeskukseen suunnataan kerrostalotuotantoa eri väestöryhmien tarpeisiin. Kaavoittamalla uusia asuinalueita keskustaan sekä lisäämällä kerrostalotonttutuotantoa (tiivistämällä) keskusta-alueelle luodaan edellytykset elinvoimaiselle kuntakeskukselle, joka tukee lähipalvelujen syntyä sekä lähijunaliikenteen edellytyksiä.

Kempeleen maankäytön kehityskuva 2050 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.6.2020 §33. Suunnittelualue kuuluu kehityskuvassa pääosin tiivistyvän kuntakeskuksen ja yleiskaavassa osoitetun asumisen alueisiin.

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.

Alueelle valmistui syksyllä 2017 kaavarunko (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy), joka laadittiin asemakaavoituksen pohjaksi keväällä 2016 järjestetyn kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen pohjalta.

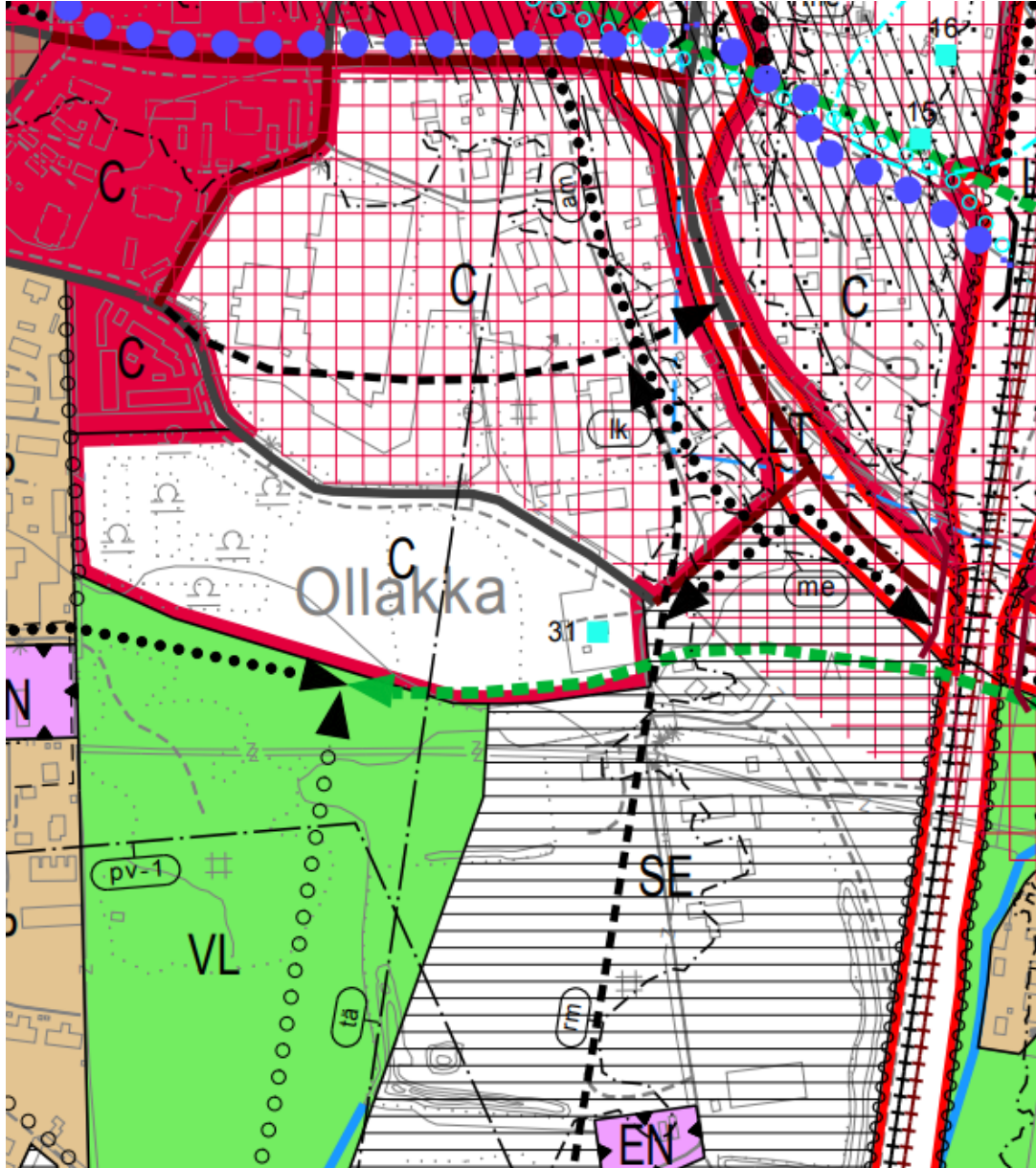


Synteesi kahdesta kaavarungosta / Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy.

## Kaavatilanne

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.

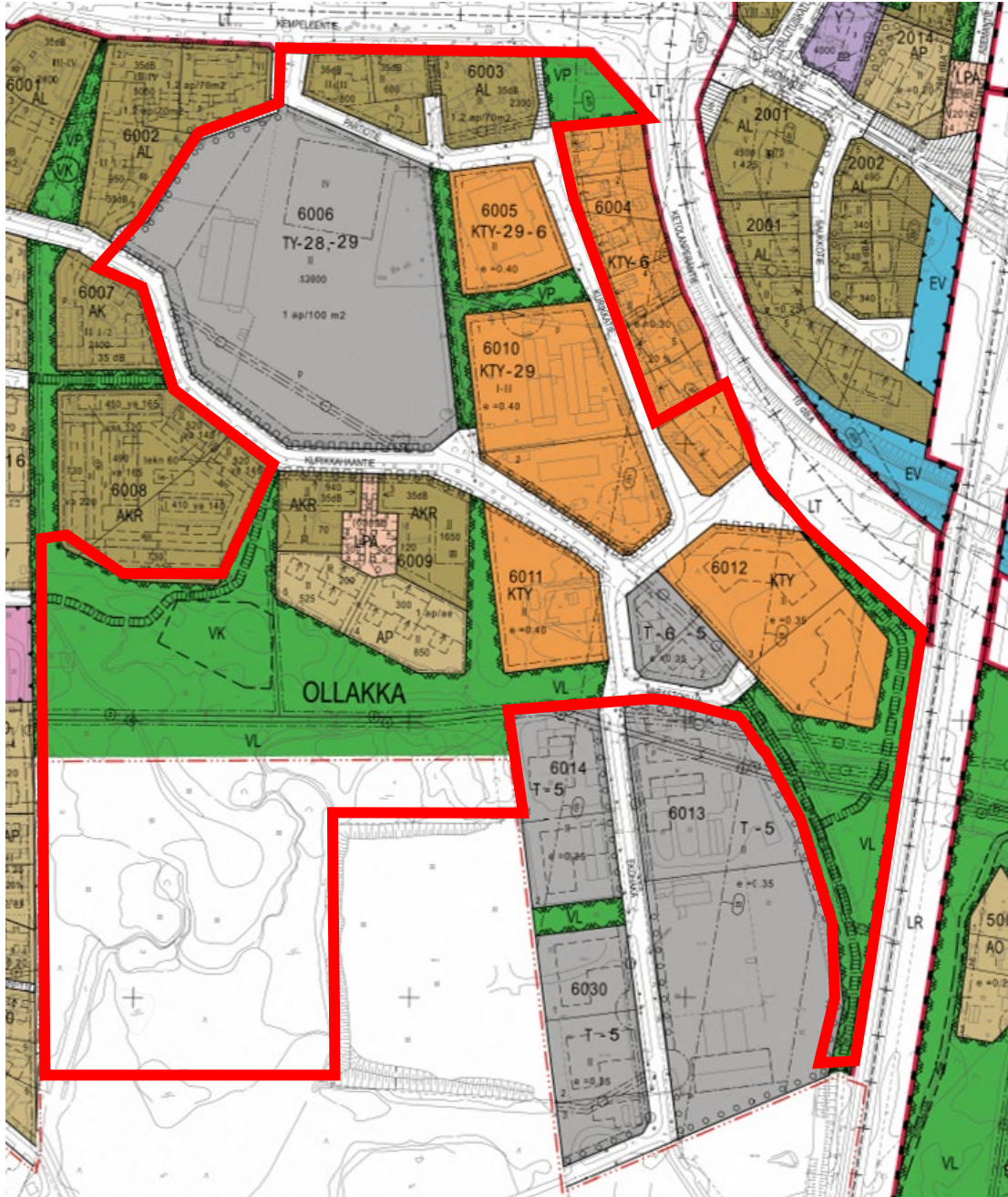
Kempeleen taajaman osayleiskaava 2040 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2019 §14 ja se on kuulutettu osittain voimaan 28.8.2019. Suunnittelualue pohjoisosa kuuluu pääosin keskustamaisena kehitettävään alueeseen ja on pääkäyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen aluetta. Eteläosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi.



Ote Kempeleen taajaman osayleiskaavasta 2040

Suunnittelualueen asemakaavan tekninen tarkistus on hyväksytty 11.12.2006 ja saanut lainvoiman 19.1.2007 (Dnro/anro 205/60/602/2004). Alueen lounaisosa on asemakaavoittamaton. Alueella sijaitsee asuinrakentamisen, liike- ja työpaikkarakentamisen ja teollisuusrakentamisen tontteja sekä puisto ja lähivirkistysalue.

Tämä kaavahanke on irrotettu omaksi hankkeekseen alueella vuodesta 2011 lähtien vireillä olleesta kaavahankkeesta: ”Ollakan teollisuusalueen asemakaavamuuotos ja –laajennus” (Asianhallintajärjestelmässä ”Asemakaavan muutos ja laajennus / Ollakan lämpökeskushanke” – nimellä ja asiannumeroilla 186/60/602/2007 ja 56/10.02.03/2014).



Ote Kempeleen ajantasa-asemakaavasta.

## Maanomistusolot

Suunnittelualue on pääosin Kempeleen kunnan omistuksessa. Loput alueesta on yksityisessä omistuksessa.



*Kuvassa vihreällä kunnan omistuksessa olevat maa-alueet.*

## Nykytilanne

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 suunnittelualueetta. Alueen itä- ja pohjoisreunoilla on vähäistä asuinpientalorakentamista.

## 5. Selvitykset ja sopimukset

### Selvitykset

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueille laaditut selvitykset ja muu tausta-aineisto:

- Pysäköintiselvitys, Sito 2017
- Ollilan asemakaavan meluselvitys, Ramboll 2022
- MT847 melulaskennat, Sitowise 2020
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan raideliikennemeluselvitys, Promethor 2017
- Kempeleen taajaman osayleiskaavan tärinäselvitys, A-insinöörit 2017
- Kempeleen kunnantalon ja Ollakan asemakaavojen tärinäselvitys, A-insinöörit 2019
- Rakennettavuusselvitys, Pöyry 2016
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus, Pöyry 2016
- Kempeleen Ollakan luontoselvitys, Kosteikkomaailma 2021
- 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)
- Ollakan PIMA-tutkimusraportti – pesulakiinteistö (Envineer, 2024)
- Ollakan PIMA-tutkimusraportti - lumenkaatopaikka ja TechnoCenter (Envineer, 2024)
- Kempeleen Ollakan alueen lepakkoselvitys (Kosteikkomaailma, 2023)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus\_Ekohaka 2 (A-insinöörit, 2023)
- Kuntotutkimusraportti Ekohaka 2 (A-insinöörit, 2023)
- Kempele Ollakan melu- ja tärinäselvitys (WSP, 2023)
- Liminka–Oulu kaksoisraiteen ratasuunnitelma: <https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu>

### Sopimukset

Yksityisten maanomistajien kanssa on solmittu aiesopimuksia (kvalt 17.4.2023). 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. Maankäytösopimukset solmitaan kaavoituksen edetessä niiden maanomistajien kanssa, joiden maaomaisuuteen kohdistuu merkittävää arvonnousua.

## 6. 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
- Väylävirasto
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohde
- 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
- Digita Oy
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry

## **7. Kaavatyön aikataulu ja osallistumisen järjestäminen sekä viranomaisyhteistyö**

Tässä kuvataan kaavatyön suunniteltu aikataulu ja osallistumismahdollisuudet kussakin kaavatyön vaiheessa. Keskeiset viranomaiset on lueteltu kohdassa 6. Osalliset.

Kaavavaihe	Suunnitteluprosessi	Osallistumismahdollisuus
Aloitusvaihe	Kunnanhallitus päättää kaavan valmistelun aloittamisesta ja kaava kuulutetaan vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. marras-joulukuu 2018.	Osalliset saavat tiedon kaavoituksen käynnistymisestä ja voivat antaa palautetta OAS:sta.  Lausunnot pyydetään.
Valmisteluvaihe	Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä selostus liitteineen asetetaan julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Touko-kesäkuu 2023.  Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan uudelleen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi. Touko-kesäkuu 2023.  Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu.	Osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta ja ilmaista mielipide kaavan valmisteluaineistosta.  Osallisilla on mahdollisuus osallistua yleisötilaisuuteen. Toukokuussa 2023.  Lausunnot pyydetään.
Ehdotusvaihe	Kunnanhallitus asettaa kaavaehdotuksen sekä siihen liittyvän selostuksen liitteineen julkisesti nähtäville 30 pv ajaksi keväällä 2024.	Osallisilla on mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. (MRL 65 § ja MRA 27 §)  Lausunnot pyydetään.
Hyväksymisvaihe	Kunnanhallitus vie kaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2024.	Valitusmahdollisuus on 30 pv kuluessa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen (MRL 188 §)

## 8. Vaikutusalue, vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia, selvitettävät vaikutukset määrittyvät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Kuntalaisten ohella 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnista on kerrottu tarkemmin asemakaavan selostuksessa.

## 9. Kaavan valmistelu ja ohjaus

Suunnittelutyö tehdään Kempeleen kunnan teknisissä palveluissa ja työtä ohjaavat kunnanhallitus sekä valiokunnat.

## 10. Palaute OAS:sta

OAS on ollut uudelleen nähtävillä 10.5.-9.6.2023 välisen ajan. Lisäksi palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kempeleen kuntaan koko kaavoitusprosessin ajan.

## 11. Yhteystiedot ja lisätietoja

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus

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

Nähtävillä olo: [www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset\\_kuulutukset](http://www.kempele.fi/ajankohtaista/viralliset_kuulutukset)

Käyntiosoite: Vihikari 10, 90440 Kempele.

Sähköposti: [kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi) tai Kempeleen postiosoite: PL 12, 90441 KEMPELE

Kaavoituksen yhteystiedot [www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Yhteystiedot tai Sähköposti: [kaavoitus@kempele.fi](mailto:kaavoitus@kempele.fi)

Lisätietoja:

31.7.2023 asti: Asemakaava-arkkitehti, Suvi Jänkälä

1.8.2023 lähtien: Asemakaava-arkkitehti, Reetta Lehtiranta, puh. 040 5452383

