

Asianumero: 244Dno-2021-59  
vanha asianumero 1688/10.02.03/2018  
**Asemakaavaselostus, ehdotusvaihe**  
vaihepvm 8.2.2024



# 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.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. Lähtökohdat.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	20
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	26
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	26
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.5 Kaavaluonnos.....	29
4.6 Kaavaehdotus.....	30
5. Asemakaavan kuvaus.....	31
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	31
5.2 Ympäristön laatu.....	32
5.3 Nimistö.....	33
6. Asemakaavan vaikutusten arviointi.....	33
6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	34
6.2 Ylemmät kaavatasot.....	34
6.3 Yhdyskunnalliset vaikutukset.....	35
6.4 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin.....	35
6.5 Ympäristövaikutukset.....	35
7. Asemakaavan toteutus.....	38
7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	38
7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus.....	38
7.3 Toteutuksen seuranta.....	38

## 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 liikennealueita.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1 Suunnittelualueen sijoittuminen opaskartalla (punainen viiva) sekä vaikutusalue (sininen pisteiviiva).



### 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 keskustajamaan liittyvä Ollakan teollisuus- ja työpaikka-alueen osa pääosin asuinrakentamiseen sekä osoittaa Ollakan viher- ja läjitysalueelle virkistyskäyttöä.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- **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
- LIITE 8: Asemakaavaehdotus ja ote voimassa olevasta asemakaavasta

### 1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liminka–Oulu kaksoisraiteen ratasuunnitelma:  
<https://vayla.fi/ratasuunnittelu-tampere-oulu-liminka-oulu>
- 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)
- Kempeleen Ollakan alueen lepakkoselvitys (Kosteikkomaailma, 2023)
- Ollakan PIMA-tutkimusraportti - lumenkaatopaikka ja TechnoCenter (Envineer, 2023)
- Ollakan PIMA-tutkimusraportti – pesulakiinteistö (Envineer, 2023)
- Kuntotutkimusraportti Ekohaka 2 (A-insinöörit, 2023)
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Ekohaka 2 (A-insinöörit, 2023)



- Kempele Ollakan melu- ja tärinäselvitys (WSP, 2023)

## 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 (khall 2.5.2023 § 168). **Kaavaehdotus on asetettu nähtäville kuulemista varten xx.02.-xx.03.2024 (khall § xx). Asemakaava on viety hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen xx.xx.2024 ja kunnanvaltuustoon xx.xx.2024.**

Kaavaprosessin 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. Kaavoituksessa otetaan myös huomioon tulevan Liminka-Oulu-kaksoisraiteen meluntorjunnan tilantarpeet. 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 asuin- ja kerrostalot voidaan toteuttaa olemassa olevaan katuverkkoon tukeutuen kaavan saatua lainvoiman. Viheralueen maastonmuotoilujen rakentaminen voidaan aloittaa kaavamääräysten mukaisesti, kun tarvittavat luontoselvitykset on tehty. Merkittävä osa kaava-alueesta edellyttää kadunrakentamista, joka on ajoitettu Kempeleen maankäytön toteutusohjelmassa toteutettavaksi 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 suunnittelualueelta. Alueen itä- ja pohjoisreunoilla on vähäistä asuin- ja kerrostalorakentamista.



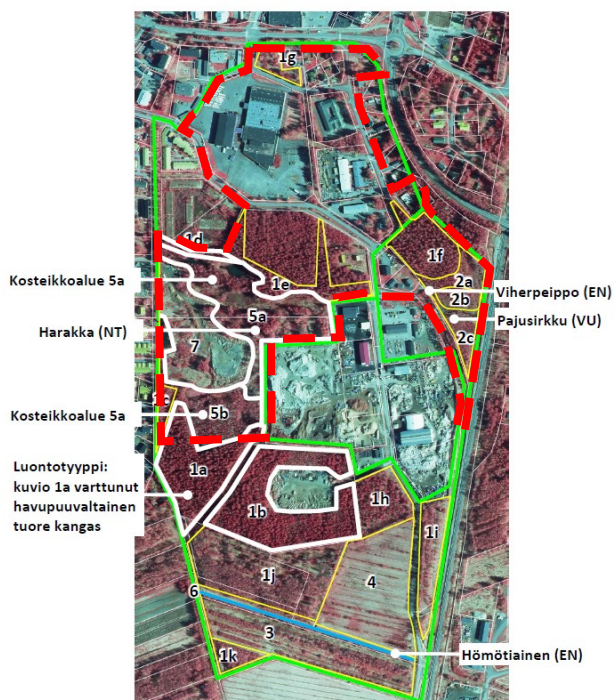
### Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

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 tavattiin kosteikkoalueella pohjanlepakko, joka on direktiivilaji. 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 turkinkyhkystä pientaloalueella Vapaudenpuiston kupeessa. Viitasammakoselvitystä ei ole tehty. (Kosteikkomaailma 2021) Viitasammakolle soveltuvat alueet sijaitsevat tulevan Ollakan puiston alueella eikä niiden olosuhteita olla heikentämässä. Viitasammakoiden tilanne on tarkastettava ennen kuin puistoa aletaan toteuttaa. Alustavia puistosuunnitelmia tarkennetaan tarvittaessa viitasammakoiden suhteen. Kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeessa otetaan kantaa erityisesti suuremman Ollakan puiston toteuttamiseen, siten että luonnoltaan moninaiset kosteikot säilyvät ja niiden tilaa parannetaan.

Lepakkoselvitys toteutettiin elo-syyskuussa 2023. Etenkin Ollakan puiston itäinen plutakko on erityisen tärkeä pohjanlepakon saalistusalue. Päivehtimis- tai horrostamiseen soveltuvia paikkoja ei löytynyt tutkimusalueelta. Pohjanlepakot saalistavat etenkin Ollakan puiston plutakoiden alueella ja niiden läheisyydessä. Kempeleen Ollakan alueen lepakkoselvityksessä todetaan seuraavaa: ”Kosteikkoalueen vesiplutaikkojen säilyttäminen nykytilassa tai niiden vesialan tai vesitilavuuden lisäys olisivat todennäköisesti lepakoiden kannalta myönteisiä toimenpiteitä. Nämä vesiplutaikot ovat muutenkin luonnon monimuotoisuudelle hyödyllisiä kosteikkoja ja monipuolistavat lähialueen luontoa.” (Kosteikkomaailma, 2023)



Kuva 2 Luontoarvojen suhteen merkittävimmän havainnot ja kohteet selvitysalueella. (Kosteikkomaailma 2021). Kaavaraja punaisella katkoviivalla.

### Maaperä ja rakennettavuus

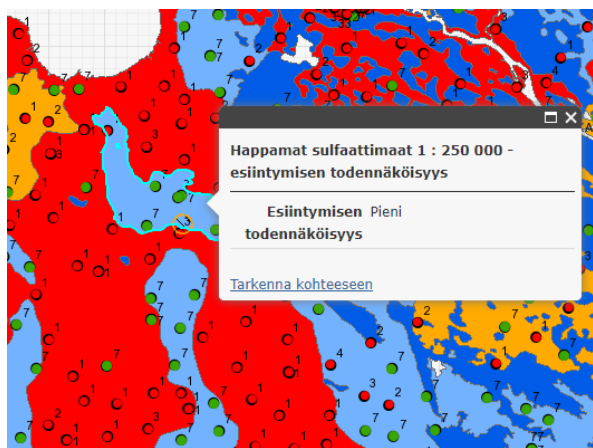
Ollakan alue sijoittuu vanhalle jokisuistoalueelle Muhoksen savikivimuodostuman reuna-alueelle, pohjoispuolisen Kempeleenharjun lievealueelle. Maanpinta on yleisesti tasaista ja laskee etelään ja länteen pohjoisosan +10:stä etelän +5,5:een.

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

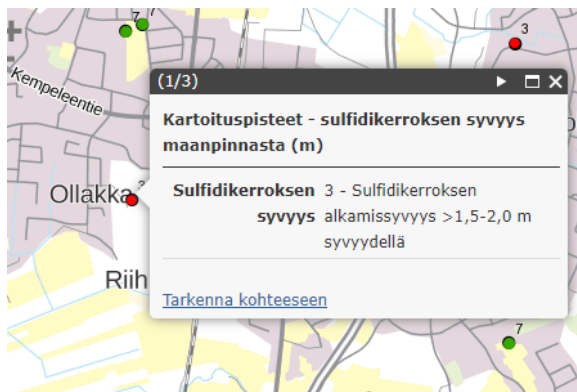
Rakennettavuuteen vaikuttaa merkittävimmin silttikerrosten painuminen. 1–2-kerroksisia puutaloja voidaan perustaa esikuormituksen varaan, korkeamman ja painavammat rakennukset paalutuksin.

### Happamat sulfaattimaat

Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys on pohjoisosissa pieni ja eteläosassa puistoalueella suuri.



Kuva 3 Happamien sulfaattimaisen esiintymistodennäköisyydet. Sininen pieni, punainen suuri. GTK 25.4.2023.

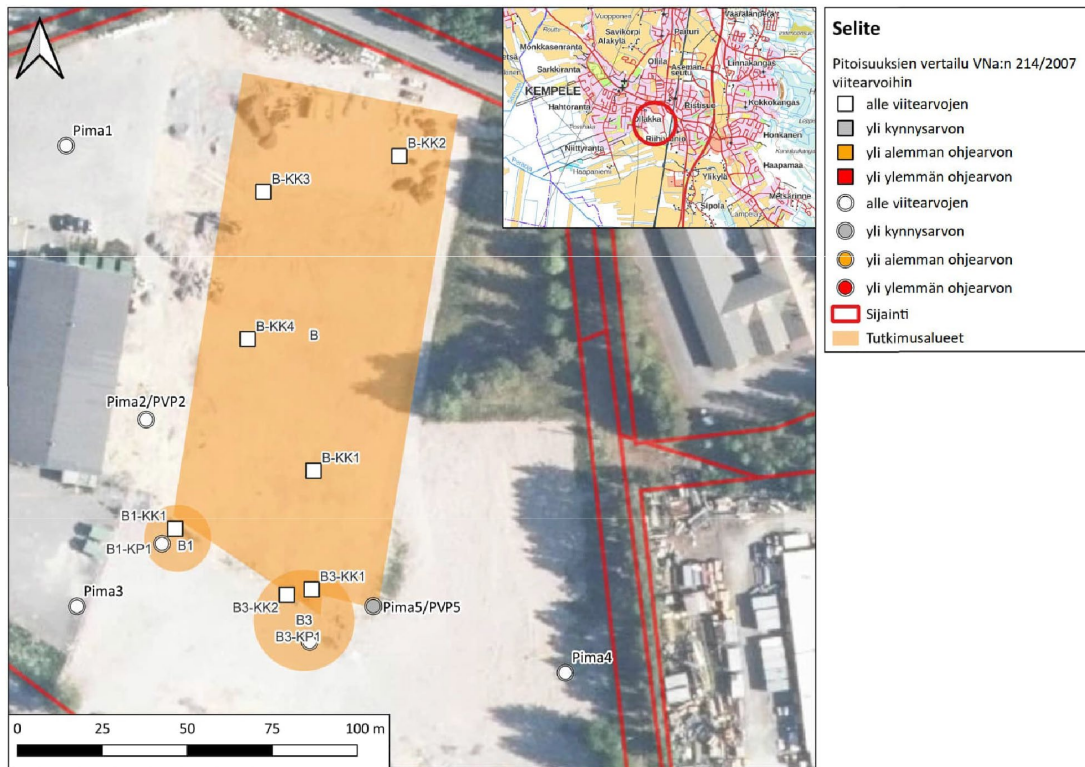


Kuva 4 Mittapiste puistoalueen kohdalla.

### Pilaantuneet maat

Asemakaava muutoksen ja laajennuksen alueella sijaitsee kolme MATTI-tietojärjestelmään merkittyä kohdetta, joiden pilaantuneisuus tutkittiin syksyllä 2023. Technocenterin kiinteistö on tutkittu aikaisemmin vuonna 2016. Lisätutkimukset kohdistettiin tämän kiinteistön osalta puretun teollisuusrakennuksen alueelle. Tutkimukset tehtiin tapauskohtaisesti kairaamalla keskiraskaalla konekairalla ja kaivinkoneella tehdyillä koekuopilla. Kairaukset suoritettiin syvimmillään 5 metriin asti ja koekuopat 3 metriin maanpinnasta. (Envineer, 2024)



Technocenter:

Kuva 5 Technocenterin tutkimuspisteiden sijainnit kartalla. Kuvaan on kuvattu myös vuonna 2016 tehdyn tutkimuksen mittauspisteet. Keltaisena merkitty suorakaiteen mallinen alue kuvaa purettua teollisuusrakennusta. Pienemmän ympyrän kohdalta löytyi rakennuksen purkuvaiheessa öljysäiliöt. Suuremman ympyrän kohdalla on sijainnut öljyhuone. Kynnysalan ylittävä arvo on löytynyt vuoden 2016 tutkimuksen yhteydessä rakennuksen kaakkoisnurkasta.

Kiinteistöllä sijainneen teollisuusrakennuksen purun yhteydessä löydettiin kaksi öljysäiliötä, joiden olemassaolosta ei ollut aikaisempaa tietoa. Syksyllä 2023 toteutetussa pilaantuneiden maiden tutkimuksessa kartoitettiin etenkin purettu teollisuusrakennuksen aluetta. Tutkimuksista ei todettu uusia VNa 214/2007 mukaisen kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. (Envineer, 2024) Tutkimuksen johtopäätöksenä todetaan seuraavaa:

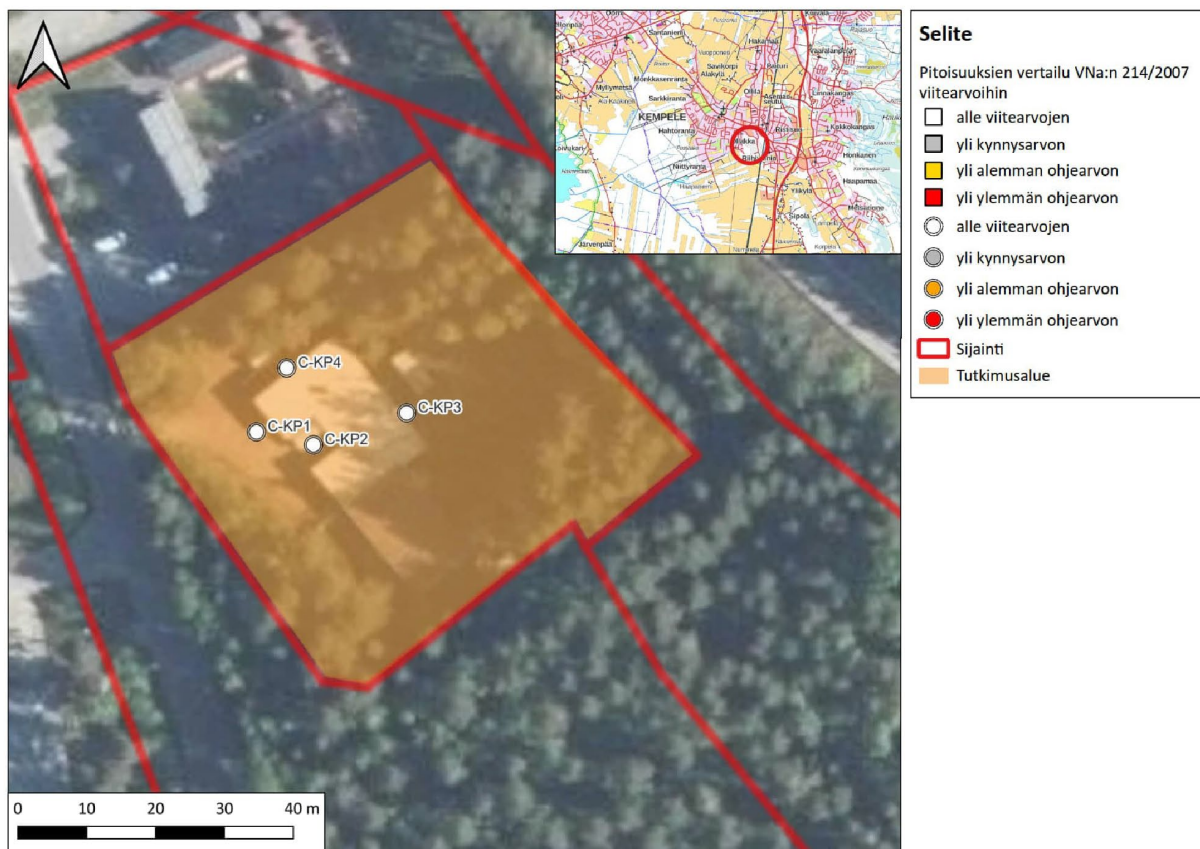
*”Kohteessa B [Technocenter] on riskitarkastelun perusteella olemassa matala riski maaperänäytteessä todetuille haitta-aineille altistumiselle suoran ihokosketuksen tai suun kautta, mikäli kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävällä alueella toteutetaan maanrakennustöitä. Toteutetun riskinarvioinnin perusteella matalasta altistumisriskistä huolimatta kohteessa ei ole tarvetta jatko- tai puhdistustoimenpiteille.*

*Tulee kuitenkin huomioida, että mahdolliset kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävällä alueella toteutettavat kaivutyöt saattavat aiheuttaa pilaantuneeksi luokiteltavan maa-aineksen leviämistä ympäristöön, joten haitta-ainepitoisuudeltaan kynnysarvotason ylittävien kaivumassojen sijoittamiseen sisältyy rajoituksia, mikä tulee huomioida maanrakennustöiden suunnittelussa. Mikäli kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia kuljetetaan pois kiinteistöltä, vaatii öljyisten maa-ainesten käsittely ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) mukaisia toimenpiteitä.”*

Kyseisellä tontilla on aikaisemmin vuonna 2016 tehty PIMA-tutkimus, jonka johtopäätöksenä todetaan seuraavaa: *Teollisuuskiinteistön alueella kynnysarvotason ylittävä raskaiden öljyhiilivetyjen pitoisuus ei aiheuta terveys- tai ympäristöriskiä tontin nykyisessä*

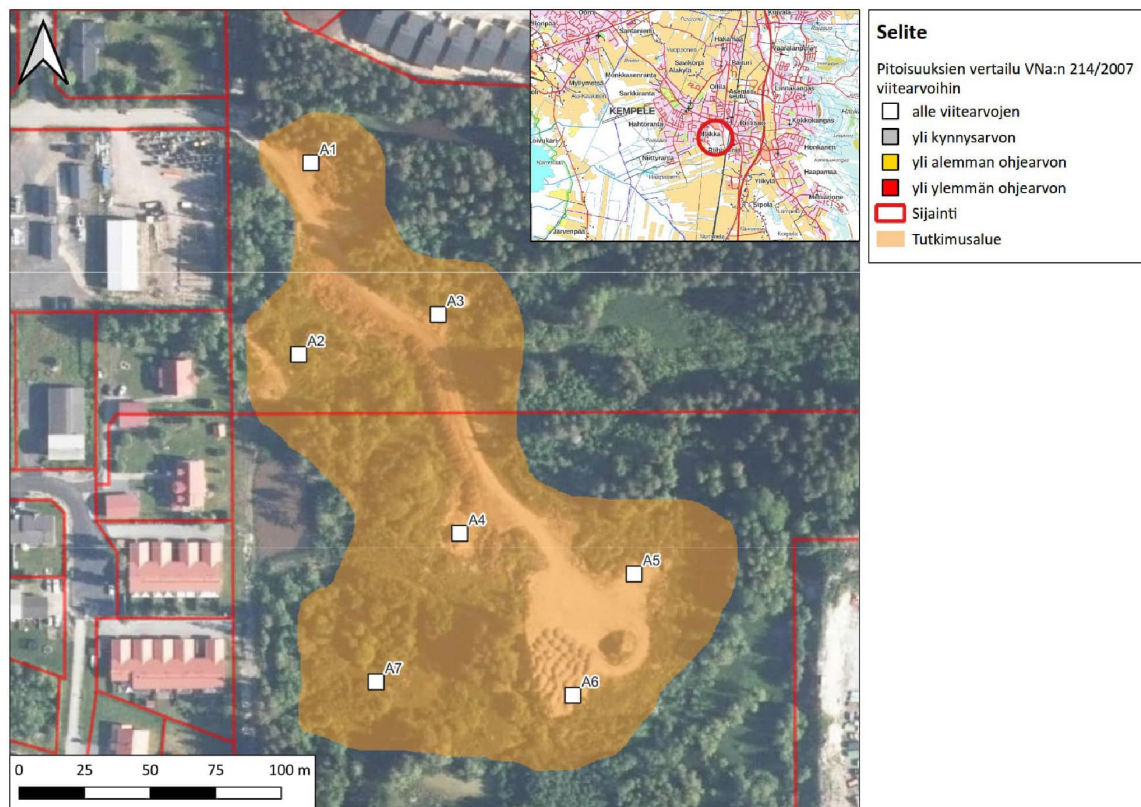
käyttötarkoituksessa. Tutkimuksissa havaituilla pitoisuuksilla ympäristö- tai terveysriskiä ei aiheudu myöskään tontin käytön muuttuessa nykyistä herkemäksi (asuinkäyttö). (Pöyry, 2016)

#### Kortteli 6004 tontti 8



Kuva 6 Entisen pesulan rakennuksen tutkimuspisteiden sijainnit kartalla. Haitta-ainepitoisuudet eivät ylittäneet neljässä tutkimus pisteessä viitearvoja.

Tontilla on sijainnut kemiallinen pesula vuoteen 1998 asti. Pesulatoiminta on keskittynyt tontilla sijaitsevan rakennuksen kaakkoiskulmaan ja se on muuten ollut yksityisasuntokäytössä. Tutkimuksen johtopäätöksenä todettiin, ettei tarvetta jatkotoimenpiteille ole, eikä maaperän tila aiheuta rajoituksia kiinteistön maankäytölle. (Envineer, 2024)

Lumenkaatopaikka – Tiilitehtaan puiston alue

Kuva 7 Kunnan lumenkaatopaikan tutkimuspisteiden sijainnit kartalla. Haitta-ainepitoisuudet eivät ylittäneet tutkimuspisteissä viitearvoja.

Tulevalla puistoalueella on sijainnut kunnan lumenkaatopaikka. Alueelle on tehty syksyllä 2023 PIMA-tutkimus, jonka yhteydessä ei todettu VNa 214/2007 mukaisen kynnsarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimuksen johtopäätöksessä todettiin, että lumenkaatopaikan maaperä on pilaantumaton. (Envineer, 2024)

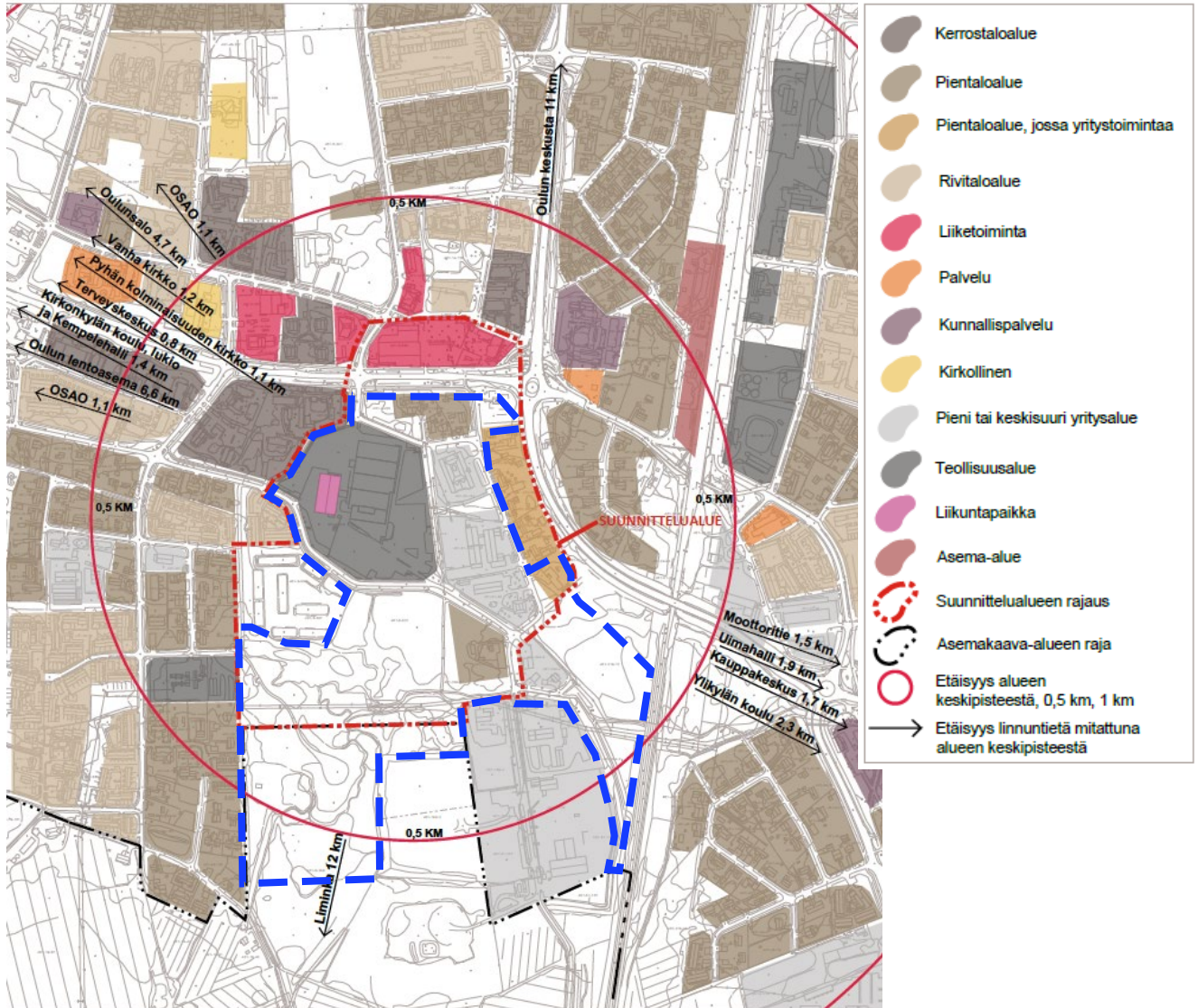
Pohja- ja pintavedet

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 ojia.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustaajaman yhteydessä tiiviisti kiinni yhdyskuntarakenteessa.



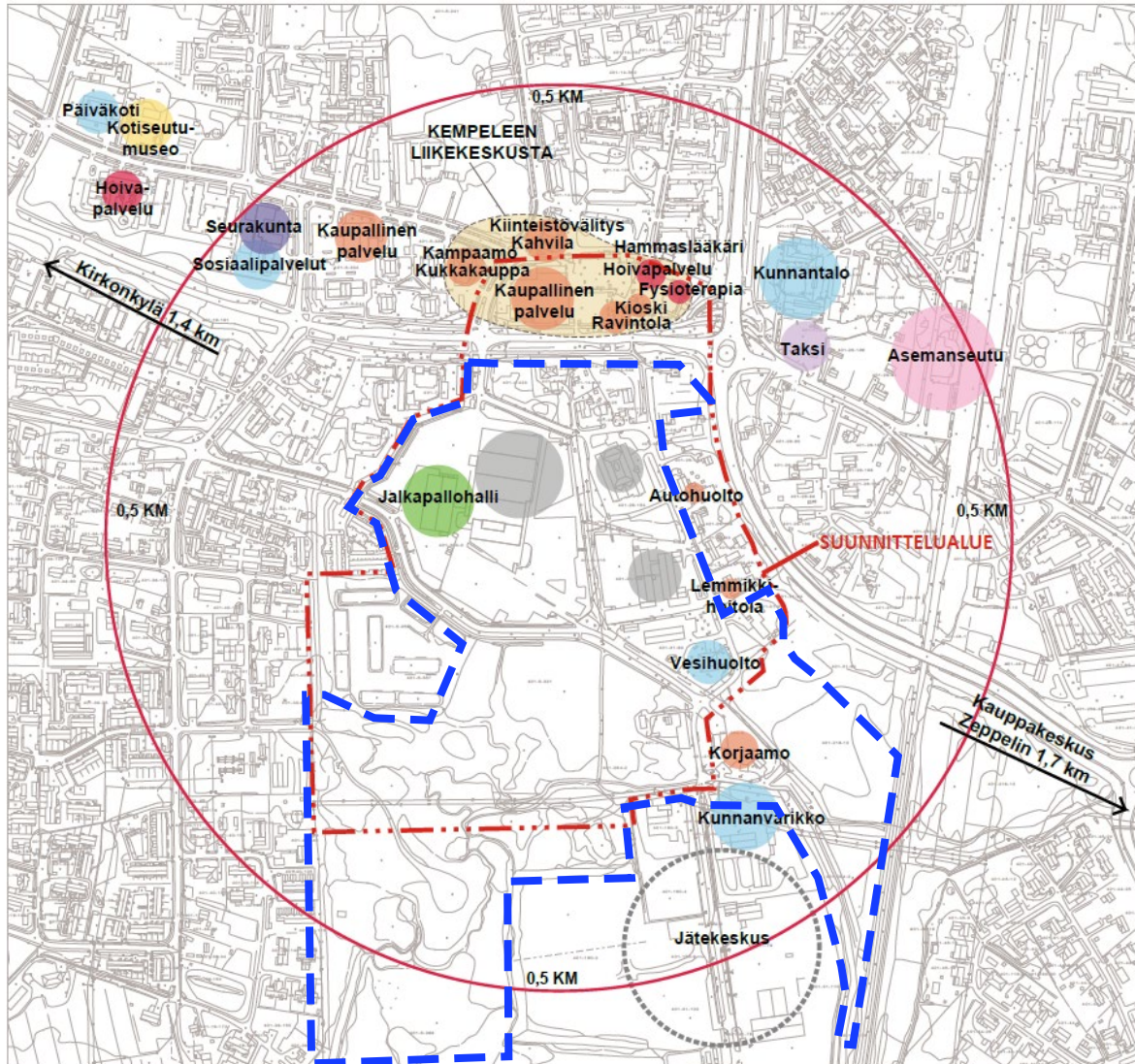


Kuva 8 Keskustan rakennekartta (Arkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Päivittynyt suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.

### Palvelut, elinkeinot ja työpaikat

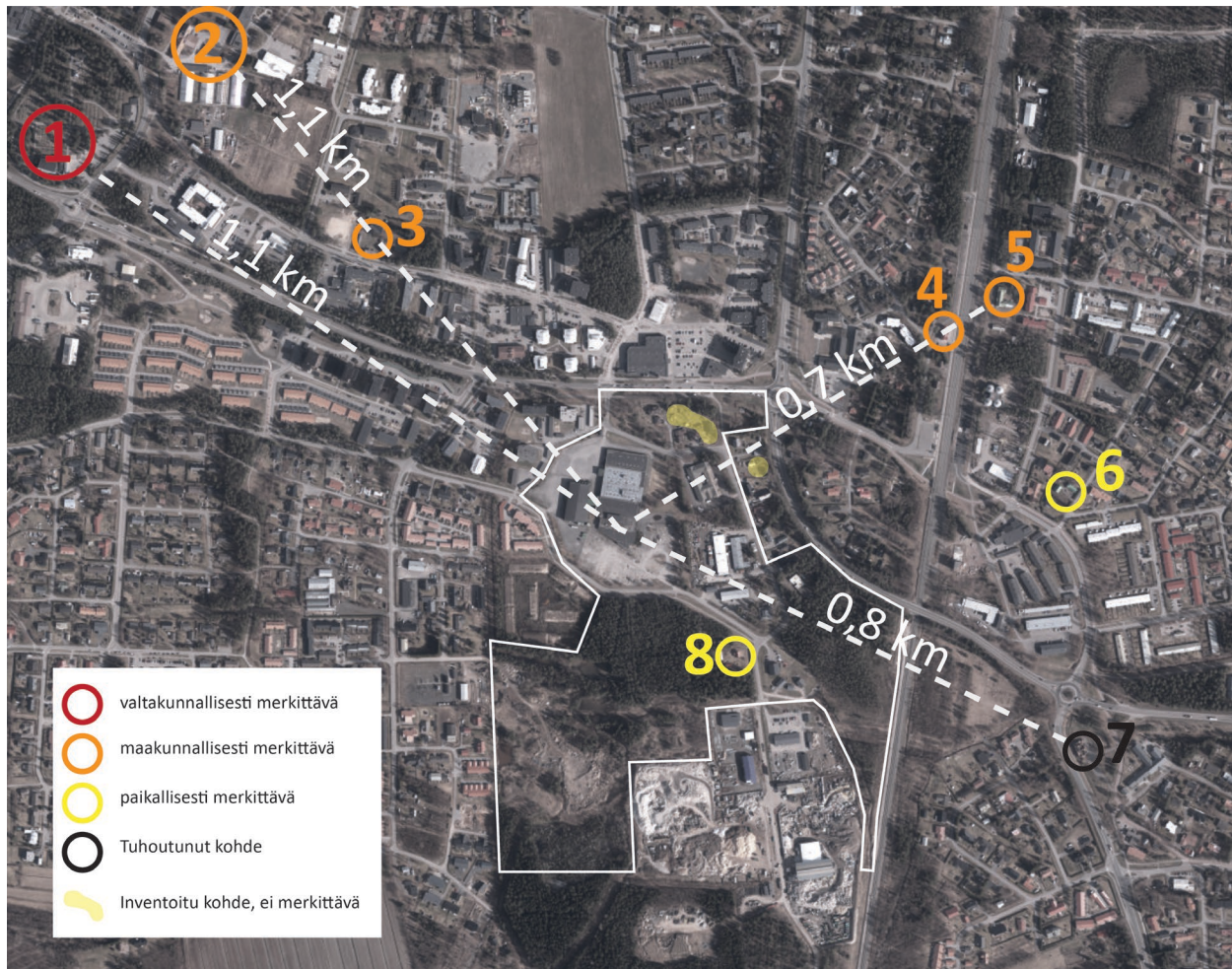
Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustan palvelujen äärellä. Noin kilometrin säteellä suunnittelualueesta ovat terveyst-, ikähoiva-, päivähoito- ja opetuspalvelut. Suunnittelualueella sijaitsee yritys- ja palvelu-alueita, joiden toiminta nähdään väistyvänä alueen kehittyessä. Alueella sijaitsee seurojen käytössä oleva urheiluhalli, jonka toiminta jatkunee rakennuksen käyttöänsä loppuun.





Kuva 9 Palvelut ja työpaikat kartalla (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Kunnantalo on purettu ja suunnitteilla on kunnan hallinnon ja asiakaspalvelun kattava Kempeletalo samaan kortteliin. Taksipalvelut siirtyvät suunnittelualueen sisälle. Päivitetty suunnittelualue sinisellä katkoviivalla.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kuva 10 Kaava-alueella ja noin 1 km säteellä sijaitsevat merkittävät rakennetut ympäristöt. Kaava-alueella on inventoitu Pihlajaniemen lisäksi kolme kohdetta, mutta kohteita ei pidetä paikallisesti tai muuten merkittävänä kokonaisuuksina.

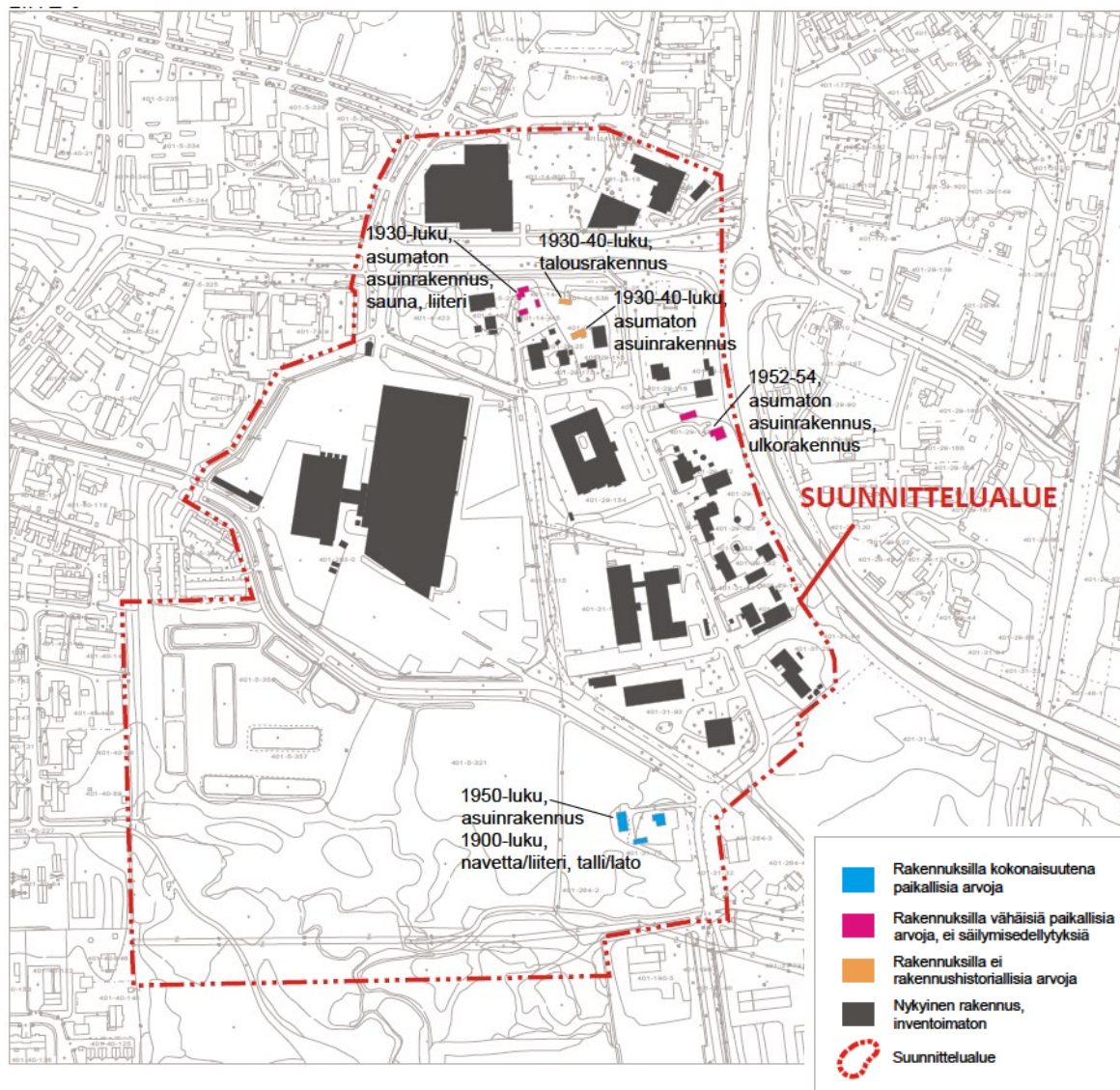
1. Kempeleen kirkonmäki, 2. Pirilän maatalousoppilaitos, 3. Kotiseutumuseo Marttila, 4. Valtion rautatiealueen rakennukset, 5. Kempeleen-Salon Osuusmeijeri, 6. Kulmala, 7. Kaltio – Vanha pappila (palanut vuonna 2019), 8. Pihlajaniemi

Suunnittelualueen rakennuskanta on pääasiassa tavanomaista 1960–1990-luvuilla rakennettua teollisuus- ja työpaikkarakentamista. Joukossa on muutama 1900–1950-lukujen asuinkohde. Alueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä (kyppi.fi 25.4.2023).

1950-luvulla rakennettu käytössä oleva asuinrakennus ja sen vanhemmat talusrakennukset käsittävä Pihlajaniemi (Ekohaka 2) on tunnistettu paikallisesti arvokkaana kohteena. Kaavaa ei laadita siten, että toteuttaminen edellyttäisi tämän kohteen purkamista. Kaavan tavoitteena oli alunperin löytää rakennukselle käyttötarkoitus, jonka puitteissa rakennus säilyisi kaupunkikuvassa.

Pihlajaniemen rakennuksia koskeva kuntokartoitus valmistui joulukuussa 2023. Kartoituksen mukaan rakennus on erittäin huonossa kunnossa, ja rakenteet ovat vaurioituneet tupajumien ja rottien takia. Kaavaehdotusvaiheessa kunta pyysi Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa rakennuksen huonon kunnan pohjalta. Museo ei lausunnossaan (20.12.2023) edellyttänyt rakennuksen merkitsemistä suojelumerkinnällä laaja-alaisien mikrobivaurioiden takia.

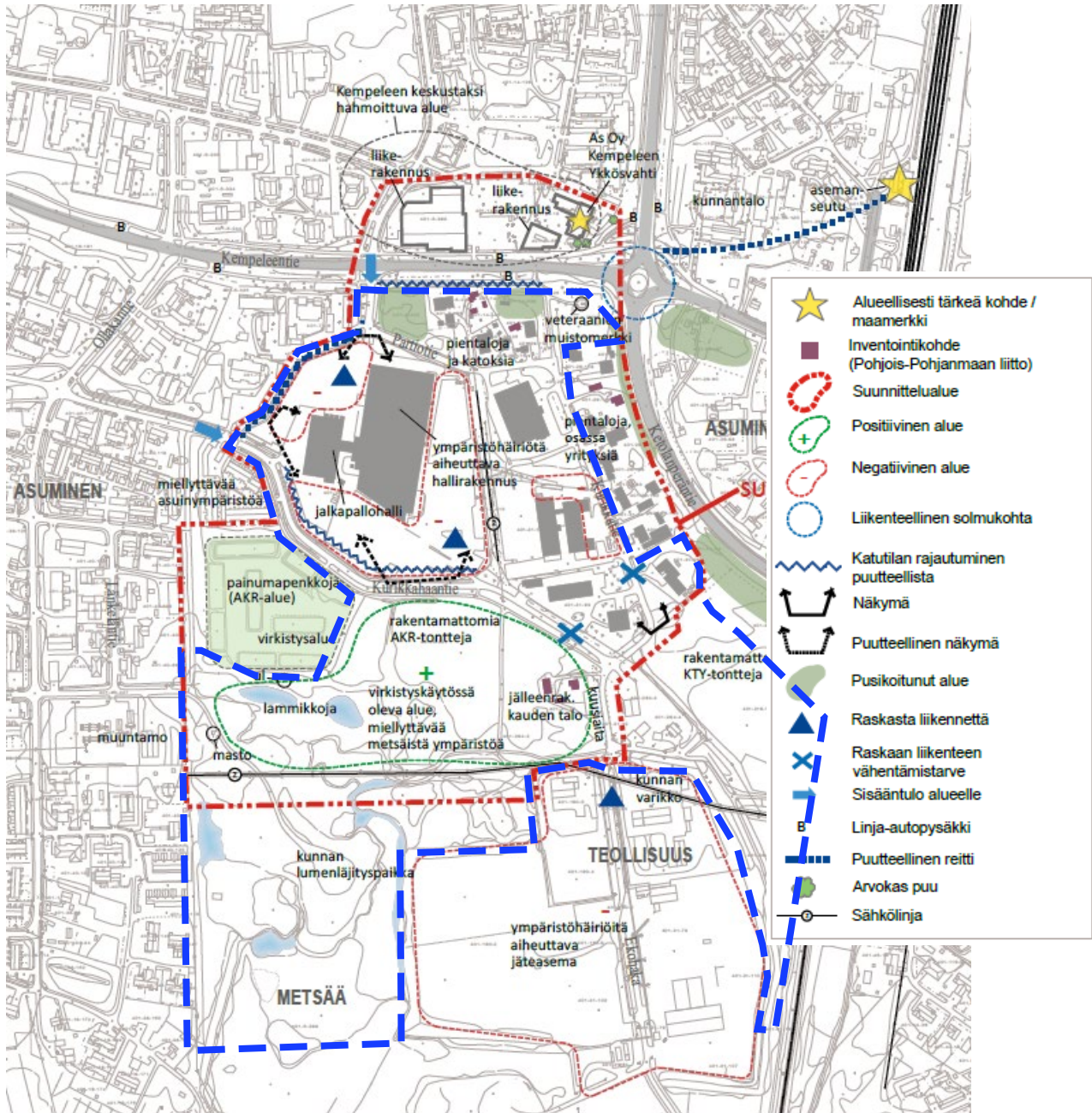




Kuva 11 Rakeisuuskartta ja inventointikohteet (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017).

### Taajamakuva

Alueen rakennuskanta vaihtelee liikuntahallista pientaloihin. Kaikki rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia ja ajoittuvat pääosin 1930–1990-lukujen ajalle. Alueella ei ole yhtenäistä taajamakuullista ilmettä tai identiteettiä. Kurikkatien vartta reunustavat itäpuolella pientalot ja pienet toimitilarakennukset ja länsipuolella suuret toimitila- ja varastorakennukset. 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.



Kuva 12 Taajamakuva-analyysikartta (Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen, 2017). Alue on muuttunut siten, että ympäristöhäiriötä aiheuttava hallirakennus on purettu, lounaiskulman AKR-tontti on rakentunut ja painumapenkat on siirretty rakentamattomien AKR-tonttien paikalle. Uusi kaavarajaus sinisellä katkoviivalla.

### Liikenne

Suunnittelualueen läpi mutkittelee merkittävä kuorma-autoliikenne Ekohaka-Kurikkatie-Partiotie-reittiä ja asuinalueen liikenne Kurikkahaantie-Kurikkatie-Partiotie-reittiä. Katuverkko on mutkainen ja liikenneturvallisuudessa on puutteita. Asemakaavassa on osoitettu katuyhteys Kurikkahaantieltä Ketolanperälle, mutta yhteys ei ole toteutunut. Suunnittelun lähtökohtana on em. yhteyden toteuttaminen ja liikenneverkon kehittäminen siihen tukeutuen, jolloin raskas liikenne saadaan ohjattua kauemmas asumisen kortteleista. Alueelle saavutaan Kempeleentieltä Partiotien risteyksestä. Risteyksen sujuvuutta on parannettu 2023 liikenneympyrällä, joka mahdollistaa Ollakan alueen sujuvamman liittymisen keskustan liikenteeseen.



Ympäristöhäiriöt, melu ja tärinä

Suunnittelualueen läpi kulkee merkittävä määrä raskasta liikennettä Ekohaan varren teollisuusalueelta. Alueen pohjoisosa on Kempeleentien melun vaikutusalue ja alueen itäosa Ketolanperäntien melualue. Raideliikenteen tärinällä on vaikutuksia alueen itäosaan. Alueen eteläpuolella sijaitseva jätehuollon toiminto aiheuttaa maisemahaittaa.

Maisemahaitta

*Kuva 13 Kartta sijainneista, joista tutkittiin Alueen eteläpuolen maisemahaitan vaikutusta rakennettavaan kerrostaloihin. Näkymät kuvattiin seuraavista pisteistä etelän suuntaan 30 metristä 5 metrin korkeuteen asti. Näkömahaittaa on huomattavissa pienissä määrin tutkimuspisteessä 3 noin 15 metristä alkaen. Rakennusten ikkunoiden suuntaamisella voidaan todennäköisesti minimoida mahdollinen maisemahaitta asuinhuoneistoille.*

Maisemahaitan laajuutta tulevalle rakennuskannalle on tutkittu kuvaamalla näkymiä alueelta Ekohaan suuntaan. Alueelle tuleville kerrostaloille vain yksittäisien tonttien kohdalla on havaittavissa riski maisemalliselle haitalle. Kuvaukset toteutettiin dronikuvauksin 3 kohteessa 30 metrin korkeuteen asti. Suunniteltu kerrostalorakentaminen on keskimäärin 5 kerroksista, jolloin rakennusten korkeus tulee olemaan arviolta 15–17,5 (kerroskorkeus 3–3,5 metriä). Maisemallista haittaa voidaan vähentää suuntaamalla rakentamista Tiilitehtaanpuiston suuntaan sekä säilyttämällä olemassa olevaa puustoa sekä lisäämällä puustoa Ekohaan suuntaan.



*Kuva 14 Näkymä tutkimuspisteestä 1 Ekohaan teollisuusalueen suuntaan. Kuvaukorkeus noin 20 metriä.*



*Kuva 15 Näkymä tutkimuspisteestä 2 kohti Ekohaan teollisuusaluetta. Kuvauskorkeus noin 20 metriä maanpinnasta.*

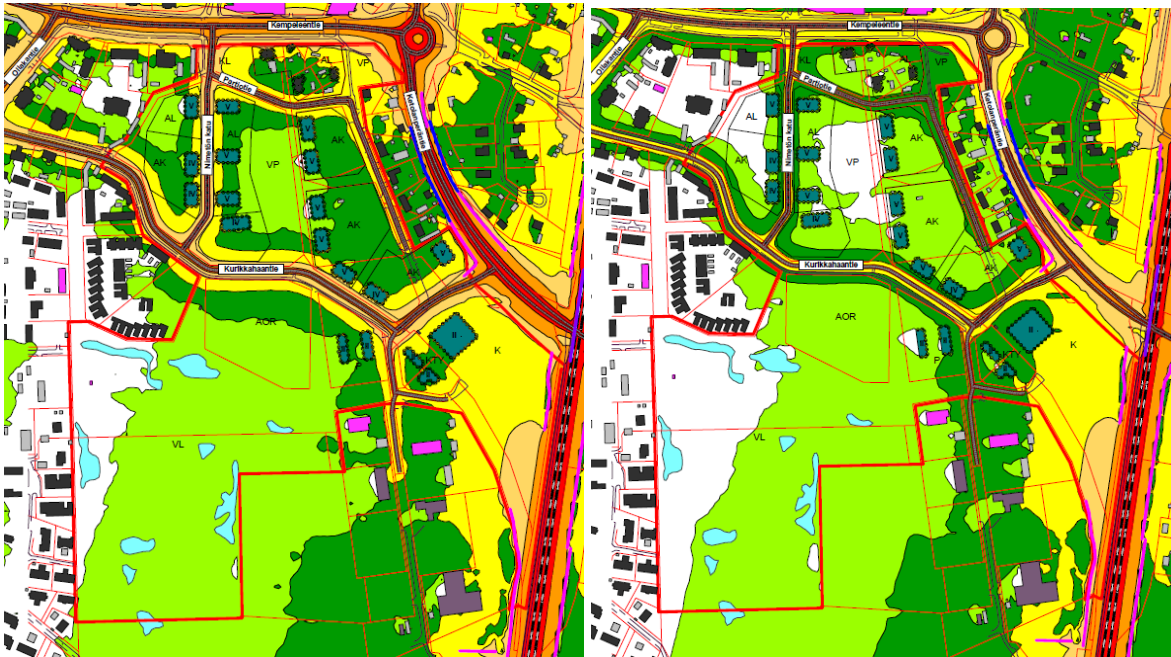


*Kuva 16 Näkymä tutkimuspisteestä 3 kohti Ekohaan teollisuusaluetta. Kuvauskorkeus noin 20 metriä maanpinnasta. Jätehuollon toiminnosta johtuvat lajittelukasat ovat jonkin verran nähtävissä kuvauspisteestä. Noin 15 metriä ja sitä alempana rakennukset ja puusto suojaavat maisemahaitalta.*



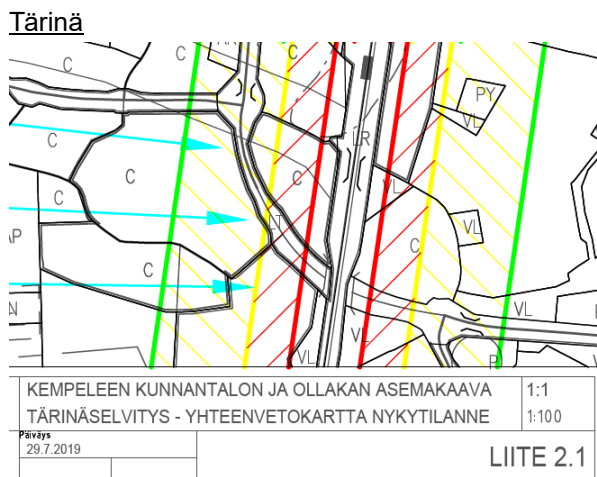
## Melu

Kempeleen kunta on teetättänyt suunnittelualueesta syksyllä 2023 melu- ja tärinäselvityksen. Selvityksessä todetaan seuraavasti: ”Raideliikenteen melu lisääntyy asemakaava-alueella kaksoisraiteen ja junaliikenteen nopeuksien kasvun myötä. Melun keskiäänitasot suunniteltujen asuin- ja palvelurakennusten piha-alueilla ovat kuitenkin ohjearvojen mukaiset. Myös julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat alle 65 dB, joten äänitasoerovaatimuksia ei tämän perusteella tarvita. Raideliikenteen hetkellisten enimmäisäänitasojen perusteella Ketolanperäntien varrella olevalle tontille (kortteli 6004) tulisi antaa kaavamääräys 32 dB äänitasoerosta. Mikäli parvekkeita osoitetaan julkisivuille, joilla melutason ohjearvo ylittyy, tulee parvekkeet lasittaa. Ketolanperäntien ja kaksoisraiteen rakentamisen yhteydessä tulee toteuttaa hankkeissa suunniteltu meluntorjunta.”



Kuva 17 (vasemmanpuoleinen) Ollakan alueen päiväajan keskiäänitasojen ennustetilanne. Ennusteessa on huomioitu kaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusmassojen sijainti, ratasuunnitelman 12/2023 suunnitellut melurakenteet sekä liikenneverkon ennusteelliset liikennetiedot vuodelta 2040. Vaaleanvihreä väriyys äänitaso 45...50dB.

Kuva 18 (oikeanpuoleinen) Ollakan alueen yöajan keskiäänitasojen ennustetilanne. Ennusteessa on huomioitu kaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusmassojen sijainti, ratasuunnitelman 12/2023 suunnitellut melurakenteet sekä liikenneverkon ennusteelliset liikennetiedot vuodelta 2040. Vaaleanvihreä väriyys äänitaso 45...50dB.



Kuva 19 Tärinävyöhykkeet 2019 mittauksen mukaan Ollakan alueella. Mittauksissa on mukana myös raskaimmat tavarajunat. (A-insinöörit 2019)

Suunnittelualue sijaitsee tärinäalueilla B ja C, joista C-alueelle on suunnittelusuosituksia. Tärinäolosuhteita on syytä tarkastella tulevaisuudessa uudelleen raideliikenteen muutoksen (Venäjän-liikenne jäänyt pois) sekä kaksoisraiteen ratkaisujen vuoksi.

Kempeleen kunta on teettänyt suunnittelualueesta syksyllä 2023 melu- ja tärinäselvityksen. Selvityksessä todetaan seuraavasti:

*” Teliikenteen tärinä ei aiheuta alueella ongelmia, kunhan päällyste pidetään hyvässä kunnossa (ei suuria epätasaisuuksia päällysteessä). Raideliikenteen tärinän huomioimisesta tulisi määrätä kaavassa esimerkiksi seuraavaa: Tärinäluokan C alueelle (180–390 metrin päähän radasta) voidaan toteuttaa uusia yksikerroksisia tai vähintään 5-kerroksisia rakennuksia. Alle 180 metrin etäisyydelle ei saa toteuttaa asuinrakentamista. C-luokan alueelle 2–4-kerroksisia rakennuksia suunniteltaessa tulee rakennuspaikkakohtaisella selvityksellä varmistaa kohteen osalta merkittävä taajuussisältö ja arvioida mahdollinen tärinän voimistuminen sekä tarvittaessa mitoittaa välipohjat ja rakennuksen runko niin, ettei liiallista voimistumista tapahdu.”*

#### Maanomistus

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



Kuva 20 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 kaavatyon osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
  - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä *väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle 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-, liikumis- 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.*

- Tehokas liikennejärjestelmä
  - o *Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.*
  
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
  - o *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
  - o *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*
  - o *Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.*
  
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
  - o *Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.*

#### Maakuntakaava



Kuva 21 Ote maakuntakaavasta

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

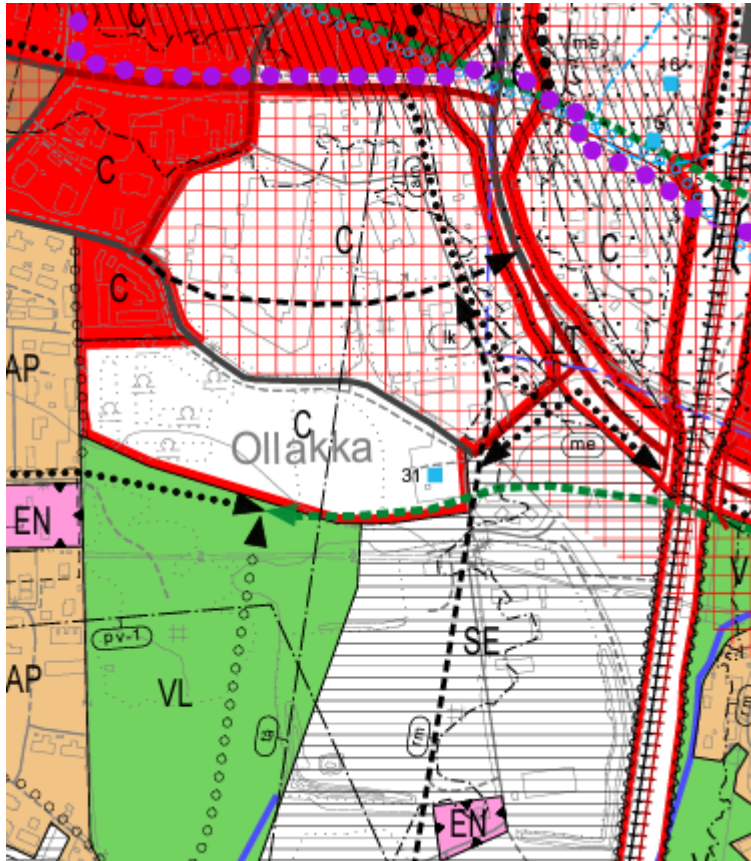
Pohjois-Pohjanmaan kokonaismaakuntakaavaa on uudistettu vaihemaakuntakaavoituksen periaatteella (MRL 27 §) vuodesta 2009 alkaen. Ensimmäiset kaksi vaihemaakuntakaavaa ovat saaneet lainvoiman (6.3.2017, 2.2.2017) ja kolmas vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 17.1.2022 KHO:n hylättyä valitukset.

Maakuntakaavassa suunnittelualueita koskevat seuraavat merkinnät:



- Taajamatoimintojen alue
- aluekeskuksen keskustatoimintojen alue
- pohjavesialue
- tärkeä pohjavesivyöhyke
- Oulunseudun laatukäytävä

### Yleiskaava



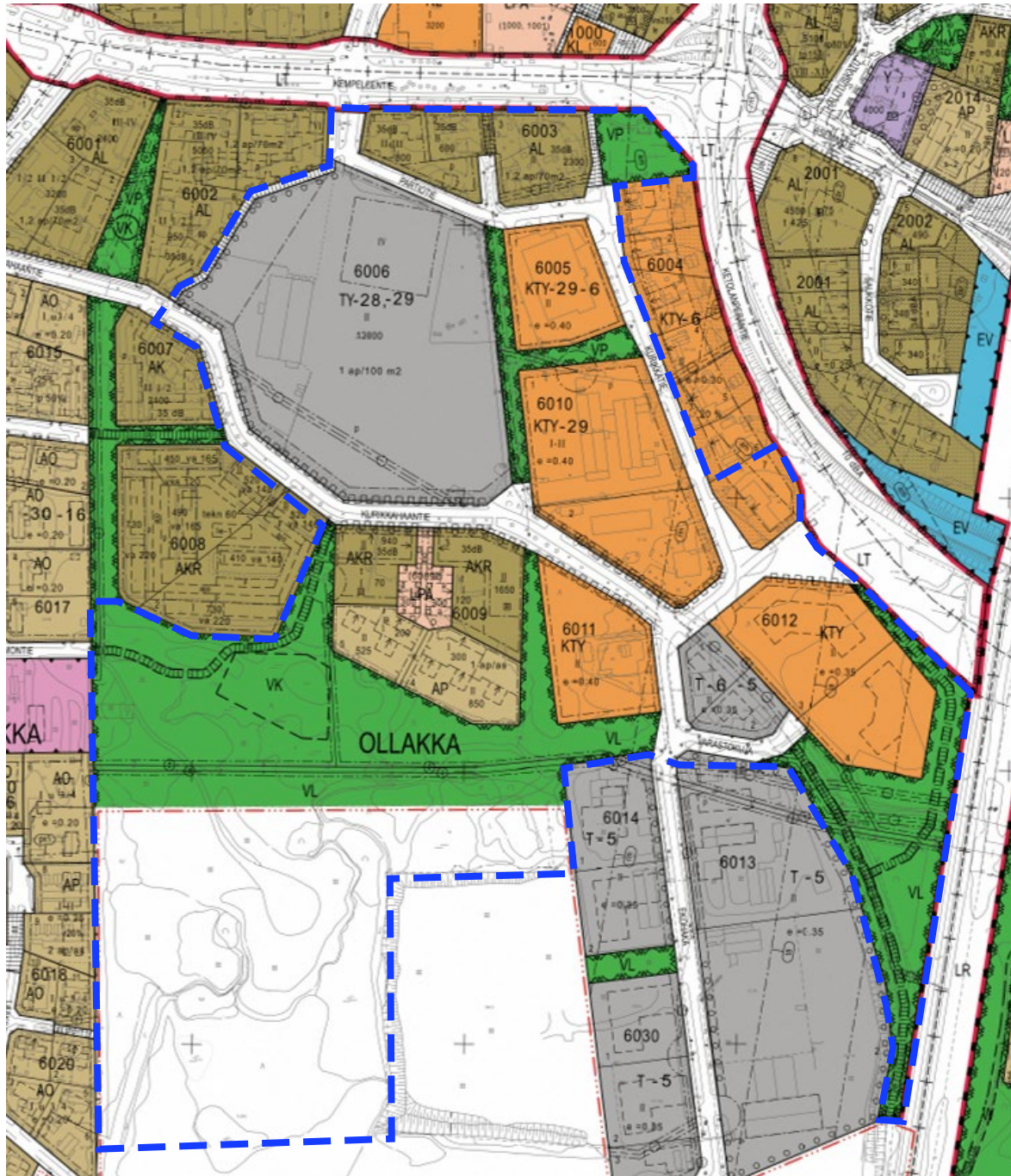
Kuva 22 Ote Taajaman osayleiskaavasta 2040.

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.

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.



Kuva 23 Ote Kempeleen voimassa olevasta asemakaavasta.

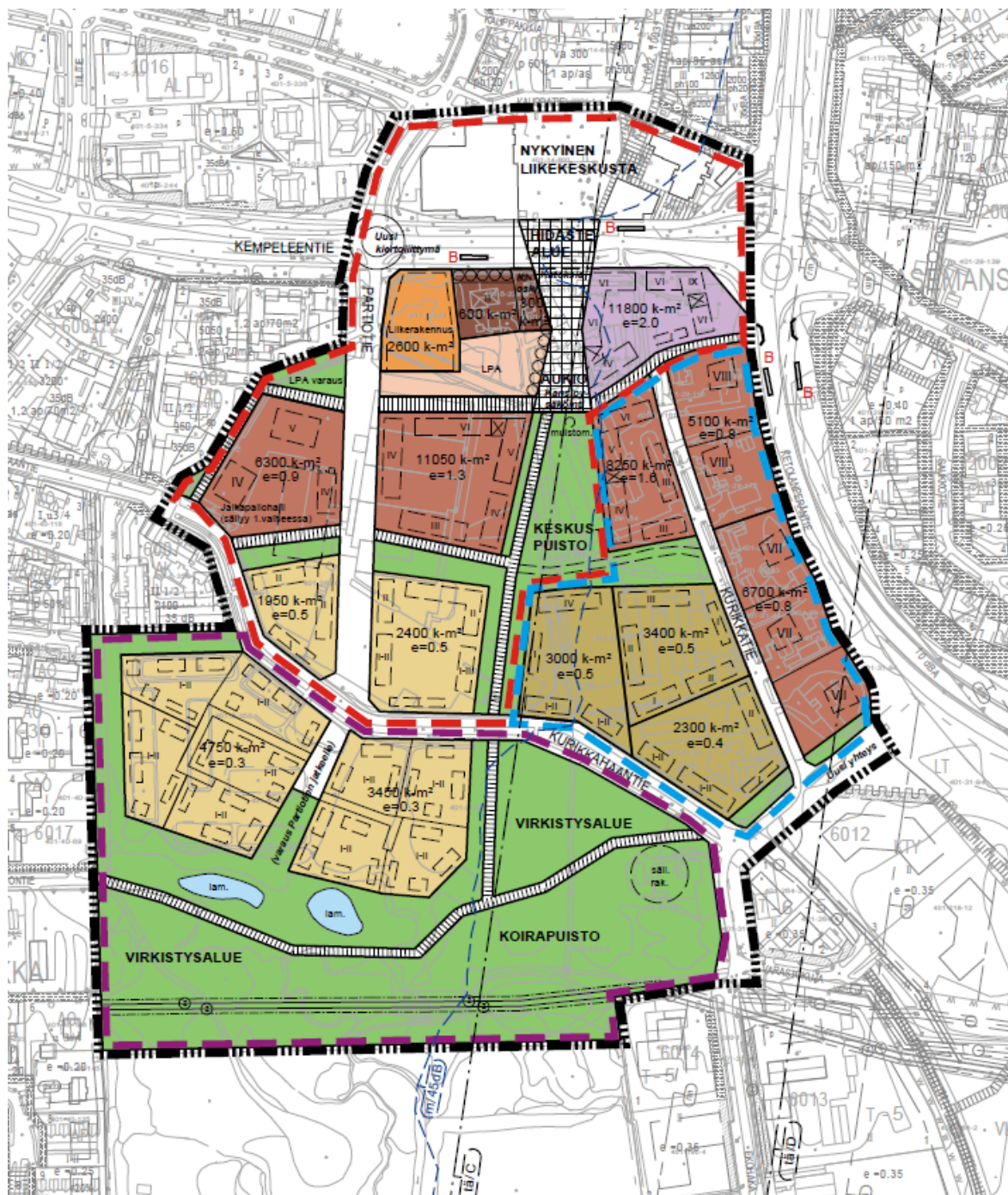


Keskusta-alueen visio

Kuva 24 Asumisen nauha keskusta-alueen visiossa. Ollakan kaava-alueella puisto, ulkoilua, liikuntaa, leikkipaikka, vesistöä, taideteos, kerrostaloasumista, kivijalkapalveluita ja etelää kohti matalampaa asumista. Viheryhteystarpeita tunnistettu.

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 kehitetään ja Kempeleentien estevaikutusta vähennetään.

## Aiemmat suunnitelmat: kaavarunkotyö



Kuva 25 Ollakan kaavarunko (Arkkitehtitoimisto Lukkariinen, 2017).

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



## 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 pohjoisosassa, 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, minkä takia 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 keskustan 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 liikenneratkaisuja, 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 vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla ([www.kempele.fi](http://www.kempele.fi) > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

### Kaavahanketta koskevat sopimukset

Asemakaavahankkeeseen liittyen on solmittu aiesopimuksia (khal 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 sovittavissa tarkoituksenmukaisesti osaksi tätä asemakaavaa. Kaavaprosessin aikana solmitaan maankäyttösopimukset niiden maanomistajien kanssa, joiden maaomaisuuteen kohdistuu merkittävää arvonnousua.

### Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavan suhteen on tehty viranomaisyhteistyötä Väyläviraston kanssa koskien kaksoisraiteen suunnitelmien vaikutusta kaavaan ja sen toteuttamiseen. Viranomaislausuntojen pohjalta asemakaavamuutosalueen MATTI-järjestelmässä merkittyjen maiden pilaantuneisuus on tutkittu ja asemakaavamuutoksen vaikutuksia meluun on selvitetty. Museon kanssa on käyty keskustelua Pihlajaniemen kiinteistön säilyttämisestä. Viranomaisyhteistyötä on tehty väyläviraston kanssa koskien kaksoisraidesuunnitelmien vaikutusta maankäyttöön.

Kaavaehdotusvaiheessa ei ole käyty erillisiä viranomaisneuvotteluja kaavan edistämistä koskien.



### Valiokuntaohjaukset

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

Kaavaehdotuksen valmistelussa valiokunnilta on haettu ohjausta erityisesti koskien kaavamuutoksen rakennustapaohjetta ja Partiotien rakennusten sijoittumista. Valiokunnat ohjasivat rakentamista seuraavasti:

Resurssivaliokunta 16.10.2023:

*Edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävymaailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät. Esitetyistä [Partiotien] katunäkymistä edetään vaihtoehdolla B ja D [B vaihtoehdossa autokatokset sijoittuvat Partiotien reunaan ja rakennukset sijaitsevat kauempana tiestä. Korttelin 6031 julkisivujen pitkä sivu on kadun suuntainen. D vaihtoehdossa rakennukset sijoittuvat lähelle tienreunaa ja parkkeeraus tapahtuu tontin reunassa tai takaosassa]. Piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta.*

Yhteisöllisyysvaliokunta 17.10.2023:

*Sävymaailmaan oltiin tyytyväisiä, koska se oli moninaista ja vierekkäiset rakennukset eivät ole samanvärisiä. Rakennusten sijoitteluun oli hyviä vaihtoehtoja. Valiokunta näkee hyvänä, että sujuvuus, väljyys ja viihtyisyys toteutuvat. Prosentitaidetta pidetään tärkeänä osana rakentamista ja että aiheissa vaalitaan aluehistoriaa. Asiassa on tärkeä kuulla myös nuoria.*

Elinvoimavaliokunta 31.10.2023

*Elinvoimavaliokunta ohjasi, että rakentamistapaohjeen värimaailma mukailisi ehdotuksen mukaisesti tiilitehtaan historiasta juontavaa tiilensävyistä värimaailmaa. Alueen nimistöä toivottiin harkittavan uudelleen nimistötoimikunnassa, ottaen huomioon selkeämmin tiilitehtaan historian. Ollakan puisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistoksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n [B vaihtoehdossa autokatokset sijoittuvat Partiotien reunaan ja rakennukset sijaitsevat kauempana tiestä. Korttelin 6031 julkisivujen pitkä sivu on kadun suuntainen] mukaisesti. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja toivottiin kaavaan enemmän ja että tutkittaisiin yhteiskäyttöautojen mahdollisuus alueella. Partiotien rakennusten toivottiin sisältävän prosentitaidetta, mahdollisesti tiiliteemasta.*

Palveluvaliokunta 21.11.2023

*Palveluvaliokunta sai esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksesta. Todettiin, että suunniteltu rakennusten värimaailma on kaunis. Toistaiseksi valiokunnan näkemykset katunäkymän vaihtoehdoista jakautuivat. Palveluvaliokunta piti virkistävänä ideana prosentitaitteen käyttöä rakennusten julkisivuissa.*

### Nuorisovaltuuston osallistaminen

Kaavaehdotuksen luonnosta on esitelty 2.11.2023 Kempeleen kunnan nuorisovaltuustolle. Nuorisovaltuuston keskustelun pohjalta toteutettiin alueella droonikuvaukset näkymien selvittämiseksi.



#### 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 virkistykseen alueena. Asuminen painottuu kerrostaloihin madaltuen etelään. Alueen läpi muodostetaan viihtyisä ja turvallinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys keskustasta puistoalueille.

Toteutumaton katuyhteys Ketolanperäntielle ja rautatien alikulun rakentaminen nykyisen Ketolanperäntien ylikulkusillan eteläpuolelle edellyttää vaihtoehtoisia liikenneratkaisuja, 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.-9.6.2023 (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

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana saapui 9 lausuntoa ja 0 mielipidettä kaavaan liittyen. Pelastuslaitoksella ja Telia Finland Oy:llä ei ollut mitään huomautettavaa. Väyläviraston lausunnossa toivottiin kaavoituksen odottavan kaksoisraidehankkeen suunnitelmien tarkentumista. Hankkeen neuvottelussa sovittiin, että kaavoituksessa varataan kaksoisraiteelle tarvittava tila syksyllä 2023 tarkentuneiden suunnitelmien mukaan.

Museo on ottanut kantaa koskien Pihlajaniemen (Ekohaka 2) paikallisesti arvokkaiden rakennusten kokonaisuutta. Kaavan tavoitteena oli säilyttää rakennus aktiivisessa käytössä. Syksyllä 2023 tehdyn kunto- ja haitta-ainekartoituksen pohjalta Pohjois-Pohjanmaan museo lausui joulukuussa



2023, ettei se edellytä rakennusten osoittamista suojelumerkinnällä asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus sekä Oulun seudun ympäristötoimi ovat ottaneet kantaa liittyen alueen sijaintiin Kempeleen Siirtokuljetus Oy:n vieressä. Molemmat ovat nostaneet esille mahdollisten haju- ja meluhaittojen selvittämisen sekä mahdollisten ympäristöhaittojen selvittämisen. Selostusta on päivitetty alueen melun ja tärinän osalta. Tämän lisäksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on pyytänyt lausunnossaan tarkentamaan kaava-aineiston vaikutusalueetta, sekä arvioimaan suunniteltua kaavamutosta suhteessa ylempiin kaavatasoihin.

Lausuntojen pohjalta on toteutettu pilaantuneiden maiden tutkimukset kunnan lumenkaatopaikan, entisen kemiallisen pesulan ja Technocenterin jo puretulla tehdasalueella. Tutkimuksessa selvinneet asiat on päivitetty selostukseen.

## 4.6 Kaavaehdotus

Asemakaava on asetettu ehdotuksena nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten **21.2.2024-22.3.2024 (khal 12.2.2023 § xxx)**.

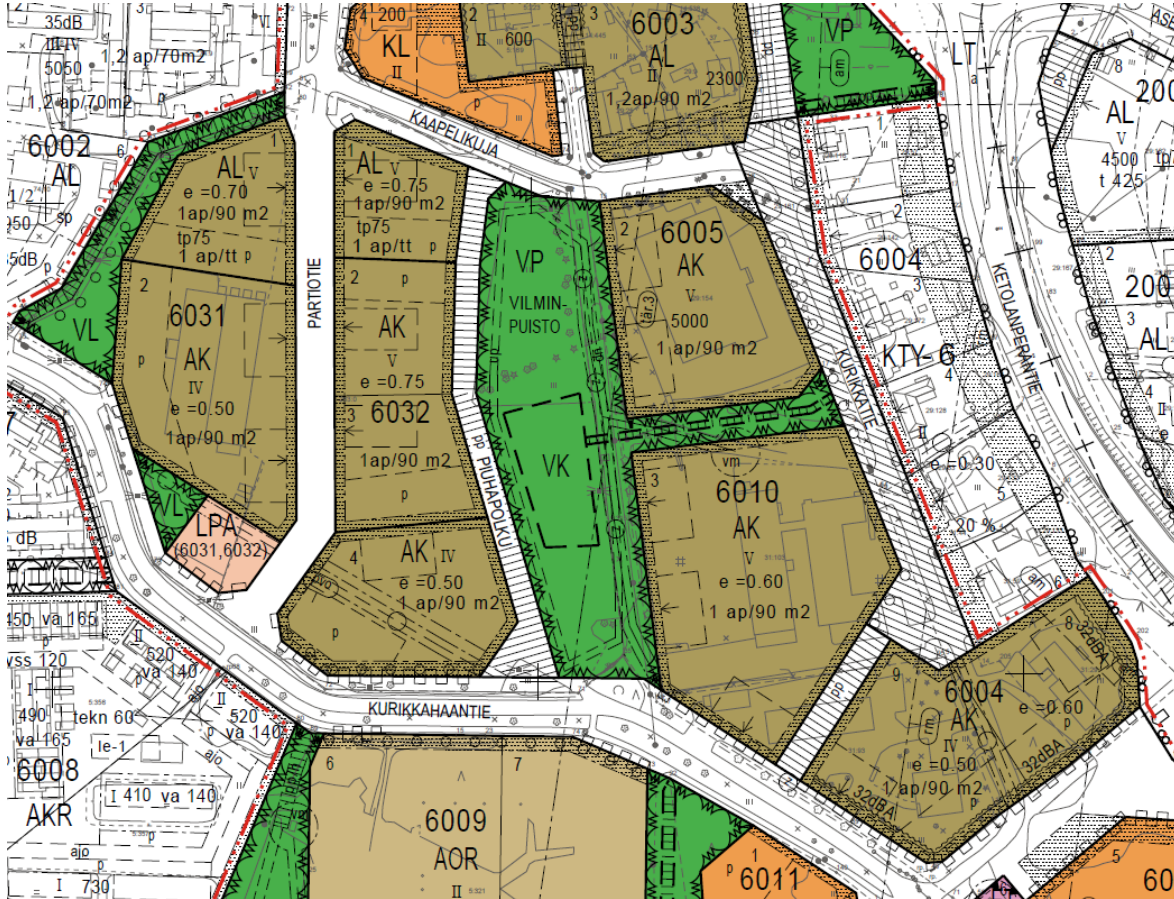
Kaavaehdotus on pääpiirteiltään pysynyt luonnoksen kaltaisena. Rakennusmassojen ohjeellista sijaintia on muutettu ja asuinalueen puistoon on lisätty pieni hiihtoreitti. Ehdotusvaiheessa on tarkennettu alueen mahdollisten pilaantuneiden maiden tilaa alueen MATTI-kohteiden osalta. Lisäksi on selvitetty pohjanlepakon esiintyvyyttä alueella. Ehdotusvaiheessa on luotu kaavaa koskeva rakennustapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa alueen visuaaliseen ilmeeseen sekä alueen puistojen kuntoon ja hoitoon. Tiilitehtaan puiston indeksimerkinnällä on pyritty tarkemmin huomioimaan puiston erityiset luontoarvot ja niiden säilyminen.

### Ehdotusvaiheen palautteet

**Täydenty nähtävillä olon jälkeen.**

## 5. Asemakaavan kuvaus

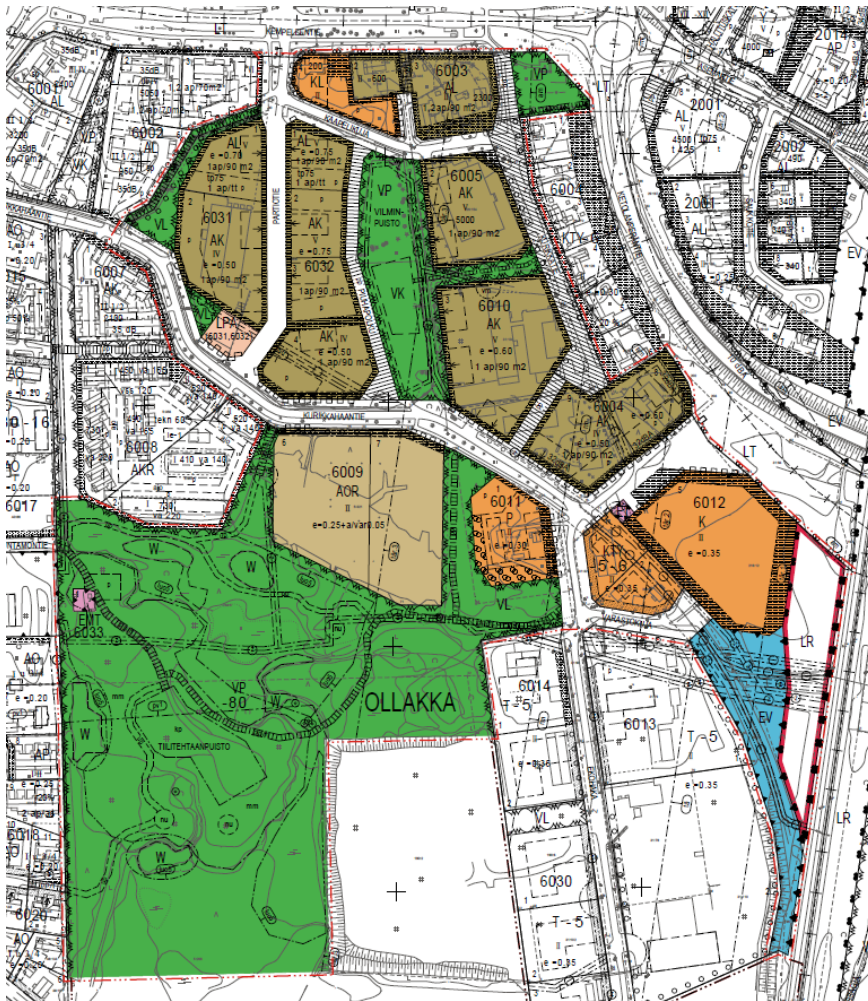
### 5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset



Kuva 26 Ote kaavaehdotuksesta, uuden kerrostalorakentamisen rakentamisen alueet.

Asemakaava muuttaa kortteleita 6003–6006 ja 6009–6012 ja muodostaa korttelit 6031–6033 ja niihin liittyviä viher- ja liikennealueita. 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 38570 k-m<sup>2</sup>. 2,45 ha osoitetaan liike- ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille. Näiden rakennusoikeus on 7477 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 27 Asemakaavaehdotuksen aluevaraukset kaavakartalla.

## 5.2 Ympäristön laatu

Asuinalue ohjataan rakentamaan korkealaatuisena keskusta-alueelle sopivana kerrostalorakentamisena. Alueelle laaditaan rakennustapaohje, joka hyväksytään kaavan kanssa sitovana asiakirjana. Rakennukset pyritään sijoittamaan siten, että asuntojen ikkunoista olisi mahdollisimman pitkät näkymät.

Eteläosan virkistysalueiden luonnonympäristö säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennustapaohjeessa ohjataan tarkemmin puistoalueiden erilaisia luonteita. Vanhan läjitysalueen maastonmuotoilut läjitetään loppuun suunnitelman mukaisesti siten, että muodostuu mielenkiintoinen ja toimiva virkistysreittien ja koirapuiston alue. Puiston läjitystä suunniteltaessa on pyrittävä siihen, että läjitys ei merkittävästi muuta kosteikkojen vesitasapainoa. Läjityksessä käytettävä ylijäämämaan on oltava puhdasta. Pilaantuneita maa-aineksia tai hapanta sulfaattimaata ei saa käyttää läjitykseen.

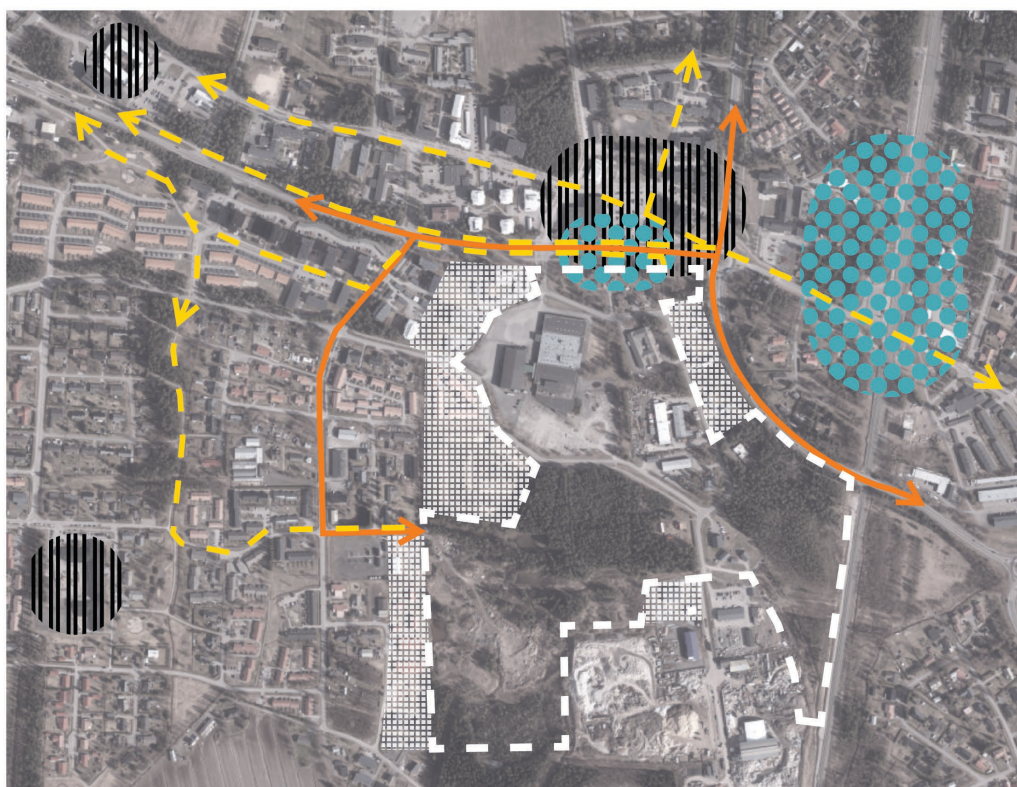
Liikennejärjestelyjen ja katuverkon muutoksilla ohjataan raskas liikenne pois asuinalueelta. Teollisuusalueelle suuntautuva raskasliikenne ohjataan ensisijaisesti Ketolanperäntielle tehtävän risteyksen kautta.




### 5.3 Nimistö

Alueelle muodostuu yksi uusi katu ja kaksi puistoa, joiden nimeämistä ohjaa Nimistötoimikunta. Nimistötoimikunta kutsuttiin koolle luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana ja uudestaan ennen ehdotusvaiheen nähtävillä asettamista. Nimistötoimikunta on viimeisimmässään ehdotuksessaan ehdottanut, että kaavan pohjalta muodostuva uusi tieyhteys nimetään Partiotieksi. Nykyisen Partiotien nimi muutetaan Kaapelikujaksi. Asutuksen keskellä sijaitseva puisto nimetään Vilminpuistoksi ja sen vieressä kulkeva jalankulku- ja pyöräilyväylä Piihapoluksi. Kaava-alueen eteläpäässä sijaitseva puisto nimetään Tiilitehtaanpuistoksi.

## 6. Asemakaavan vaikutusten arviointi



	palvelut		pääautotieyhteydet
	merkittävä joukkoliikenne		pyöräilyn ja kävelyn päälinjat
	kaava-alueen raja		naapurit ja lähiasukkaat

*Kuva 28 Ollakan kaavan arvioivan tuovan alueelle noin 815 asukasta. Ollakan rakentaminen tulee lisäämään keskustan palvelujen käyttäjien määrää. Asemakaava-alue sijoittuu hyvien julkisen liikenteen sekä pyörä ja kävelyväylien yhteyteen. Yhteydet tulevat paranemaan entisestään, jos Liminka-II-välinen lähijunayhteys toteutetaan.*

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.

## 6.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Asemakaavamuutos ja -laajennus tukeutuu ensisijaisesti jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Alue sijaitsee tiiviisti kiinni Kempeleen keskustan kaupunkirakenteessa ja palvelut, työpaikkoja ja vapaa-ajan alueita on alle kilometrin päässä helposti saavutettavissa. Kaava lisää kerrostalorakentamista, mikä lisää kunnan erilaisia asuinmahdollisuuksia. Alue sijaitsee lähellä kunnan merkittäviä joukkoliikenneyhteyksiä kuten juna-asemaa ja keskeisiä bussipysäkkejä. Kaavalla pyritään edistämään kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia, sekä valmistaudutaan tilavarauksin Liminka-Oulu kaksoisraiteen rakentamiseen, mikä lisää alueen junayhteyksimahdollisuuksia ja parantaa alueen joukkoliikenneyhteyksiä.

### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavassa huomioidaan Tiilitehtaanpuiston monimuotoisuudeltaan arvokkaat kosteikkoalueet ja niiden säilymistä pyritään tukemaan parantamalla niiden vesitaloutta ohjaamalla lisää lähivaluma-alueen valumavesiä niille. Kyseiset kosteikot ovat merkittäviä Pohjanlepakon metsästykselle. Virkistysalueiden riittävyys ja monipuolisuudesta on huolehdittu kahdella isommalla hyvin erityyillisellä puistoalueella (Vilmin- ja tiilitehtaanpuisto). Puistosuunnittelussa pyritään saada aikaa lajistoltaan monipuolista viheraluetta. Viheralueiden jatkuvuus toimii alueella etenkin pohjoiseteläsuunnassa.

### Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaavamuutoksessa tukeudutaan ensisijaisesti jo olemassa olevaan katuverkkoon. Kaavassa huomioidaan tulevan Liminka-Oulu kaksoisraiteen melunhallinnalliset tilatarpeet. Katuverkon turvallisuutta ja toimivuutta pyritään parantamaan lisäämällä uusi tieyhteys alueelta suoraan Ketolanperäntielle, sekä katkaisemalla nykyinen Kurikkatie asuinkaduksi.

### Terveellinen ja turvallinen ympäristö

Sään ääri-ilmiöihin kuten tulvien riskien hallintaan on varauduttu ohjaamalla kaavassa tonttien läpäisevän pinnan määrää. Samalla se tukee Kempeleenharjun pohjavesialueen säilyvyyttä. Rakentamista ei ole sijoitettu tulvavaara-alueille. Ajoneuvojen ja rataliikenteen aiheuttama ääri- ja meluvaikutukset on huomioitu kaavamääräyksissä tehtyjen selvitysten pohjalta.

### Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Sitovassa rakentamisohjeessa on huomioitu aurinkoenergia tuotannon mahdollistaminen kerrostalorakentamisessa. Merkittävät alueella olevat johdot on huomioitu johtovaroituksina kaava-alueella.

## 6.2. Ylemmät kaavatasot

### Maakuntakaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan maakuntakaavan määräyksiä. Suunnittelu tiivistää Kempeleen keskustaaajaman rakennetta. Tärkeän pohjavesialueen, Kempeleenharjun, pohjavedenmuodostus pyritään turvaamaan ohjaamalla tonttien vettäläpäisevän pinnan määrää. Rakentamisen laatu on huomioitu sitovassa rakentamistapaohjeessa. Kaavan tavoitteena on laadukas asuin- ja palvelutoimintojen alue.

### Yleiskaava

Suunniteltu asemakaavamuutos vastaa toiminnoiltaan voimassa olevan yleiskaavan määräyksiä. Aluetta kehitetään suunnitelmassa yleiskaavan mukaisesti keskustamaisena keskustatoimintojen

alueena. Yleiskaavassa merkityt liikenteen eri muotojen yhteystarpeet on huomioitu suunnitelmassa pääsääntöisesti yleiskaavan mukaisesti tai saman suuntainen reitti on toteutettu muualla suunnittelualueella, siten että se tukee erityisesti turvallista ja helppoa kävely- ja pyöräilyliikennettä. Yleiskaavan mukainen viheryhteys säilytetään rakentamattomana pois lukien Liminka-Oulu kaksoisraiteen meluntorjuntarakenteita.

### 6.3 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 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 toimintoiheen 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, päiväkotia ja terveystalouksia. 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. Yritysalueen liikenteen siirtyminen uuden liittymän suunnasta rauhoittaa asuinalueelle kohdistuvaa melu- ja tärinähaittaa.

### 6.4 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 vuoden 2028 jälkeen.

### 6.5 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 turkinkyhkyn havaintopaikkoihin ei kohdistu maankäytön muutoksia. Viherpeipon havaintopaikka sijoittuu lainvoimaisessa asemakaavassa katu- ja viheralueen sekä toimitilarakentamisen tontin rajalle. Havaintopaikkaan liittyvälle suojaviheralueelle on osoitettu LR- aluetta, johon tulee sijoittumaan Liminka-Oulu kaksoisraiteen melurakenteita ja mahdollisesti puhtaisten maiden läjittämistä. Läjittämisestä syntyvä maanmuokkauksen ei vaaranna viherpeipon



elinolosuhteita. Maanläjityksestä syntyvä luontaisen sukessio voi mahdollisuuksien mukaan hyödyttää viherpeipon ravinnon saantia rikkakasvien muodossa ja myöhemmin pesimismahdollisuuksia lisäämällä tiheän pensaikon määrää alueella.

#### Maisemavaikutukset

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

Kempele on maastonmuodoiltaan hyvin tasainen, joten korkeampi rakentaminen vaikuttaa maisemaan todennäköisesti laajalle alueelle. Kempeleen keskustan aluetta on pyritty tiivistämään ja Kempeleentien varrelle on toteutettu 4–6 kerroksisia kerrostaloja. Kunnantalon kaavassa keskustaan on toteutumassa jopa 12-kerroksinen asuintalo. Maisemallisesti muutos sulautunee osaksi jo olemassa olevaa korkeamman rakentamisen keskittymää, eikä muodosta maisemaan uutta kauas näkyvää rakennusrystä. Täyttömaana toteutettava Tiilitehtaanpuisto tulee istutuksiltaan maisemoimaan rakennuksia.

#### Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön



*Kuva 29 noin 1 km säteellä suunnittelualueesta sijaitsevat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet. 1. Kempeleen kirkonmäki, 2. Pirilän maatalousoppilaitos, 3. Kotiseutumuseo Marttila, 4. Valtion rautatiealueen rakennukset, 5. Kempeleen-Salon Osuusmeijeri, 6. Kulmala, 7. Kaltio – Vanha pappila (palanut vuonna 2019), 8. Pihlajaniemi*

Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi paikallisesti arvokas rakennusten kokonaisuus Pihlajaniemi. Kyseistä tilaa ei olla paikallisesti arvokkaana kohteena suojelemassa. Pihlajaniemen tilannetta ja kaavan tavoitetta kiinteistön suhteen on avattu tarkemmin kohdassa 3. lähtötiedot - Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.

Merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä sijaitsee kilometrin säteellä alueesta etenkin luoteessa kaavamuutosalueeseen nähden (Kempeleen kirkonmäki, Pirilän maatalousoppilaitos ja kotiseutumuseo Marttila). Koska Kempele on pinnanmuodoiltaan tasainen, on arvioitava Ollakan asemakaavamuutoksen vaikutuksia kauempanakin sijaitseviin kulttuuriympäristöihin. Kaavan mahdollistama rakentaminen vastaa mittakaavaltaan Kempeleentien varteen voimassa olevien kaavojen puitteissa toteutettua rakentamista. Kulttuuriympäristökohteilla ei ole kuitenkaan selkeää rakenteellista yhteyttä tai näkymäyhteyttä kaavamuutosalueeseen. Asemakaavan toteutumisella ei ole olennaisia vaikutuksia rakennettujen kulttuuriympäristöjen maisemallisiin arvoihin.

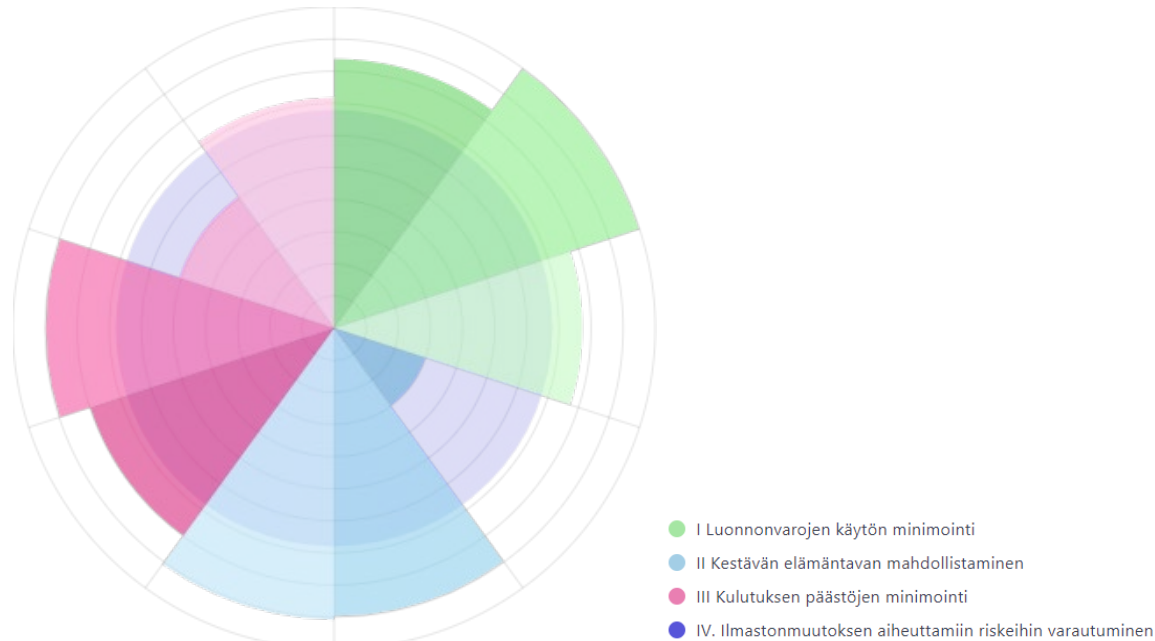
Maisemallisesti rakentaminen tulee näkymään selkeämmin itään ja etelään, missä rakentaminen on ollut ja on edelleen pienimuotoisempaa. Näissä ilmansuunnissa ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

#### 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 lammot, ojat ja painaumot, jotka viivytävät 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



*Kaava 1 Kaavan ilmastokestävyyden painottuminen kuvattuna KILVA-työkalun vastausten perusteella.*

Ilmastovaikutuksia on arvioitu käyttämällä Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen toteuttamaa KILVA-työkalua. Työkalu on yleispiirteinen ja sen lopputuloksena syntyy lista kaavan heikkouksista ja vahvuuksista. Työkalussa kaavan ilmastokestävyys on jaettu neljään kokonaisuuteen;

luonnonvarojen käytön minimointi, kestävän elämäntavan mahdollistaminen, kulutuksen päästöjen minimointi ja ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen.

Kilvan pohjalta suunnitellun kaavan vahvuuksia ovat:

- Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Kaavan heikkouksia ovat:

- Liikkumisen tarpeen vähentäminen

## 7. Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä rakennustapaohje, joka laaditaan kaavaehdotus vaiheessa. 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](http://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 08.02.2024

Asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta