



Aika 18.06.2024, klo 17:00 - 18:24

Paikka Pekurintie 2, Boulis

Käsitellyt asiat

- § 67 Muistion tarkastajan valinta**
- § 68 Ollakka/ Maankäytösopimus 6004-8**
- § 69 Ollakka/ Maankäytösopimus 6010-3 ja kauppakirjan esisopimus**
- § 70 Ollakka/ maankäytösopimus 6005-2 ja tilusvaihtosopimusluonnos**
- § 71 Arviointikertomuksen vastineet elinvoimavaliokunnan osalta**
- § 72 Ajankohtaiset asiat**



Saapuvilla olleet jäsenet

Tapio Juvani, puheenjohtaja
Jouko Etelä
Kauko Karhumaa
Pekka Kälkäjä
Janne Malkamäki
Tarmo Turunen
Saara Ukura

Muut saapuvilla olleet

Soile Pitkänen, elinkeinokoordinaattori, sihteeri, saapui 17:21
Päivi Alitalo, maankäyttöpäällikkö
Elmer Hakala, nuorisovaltuuston edustaja
Miia Marjanen, elinvoimajohtaja
Antti Ollikainen, kunnanhallituksen pj

Allekirjoitukset

Tapio Juvani
Puheenjohtaja

Soile Pitkänen
Sihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Kempeleen kunta 25.06.2024 klo 09:29.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.



§ 67

Muistion tarkastajan valinta

Muistion tarkastajaksi valittiin Pekka Kälkäjä.



Elinvoimavaliokunta, § 107,09.11.2021
Elinvoimavaliokunta, § 32,28.03.2023
Kunnanhallitus, § 148,17.04.2023
Elinvoimavaliokunta, § 43,18.04.2023
Palveluvaliokunta, § 54,25.04.2023
Kunnanhallitus, § 168,02.05.2023
Resurssivaliokunta, § 48,08.05.2023
Yhteisöllisyysvaliokunta, § 44,09.05.2023
Resurssivaliokunta, § 88,16.10.2023
Elinvoimavaliokunta, § 93,31.10.2023
Palveluvaliokunta, § 108,21.11.2023
Kunnanhallitus, § 57,12.02.2024
Elinvoimavaliokunta, § 38,19.03.2024
Elinvoimavaliokunta, § 68, 18.06.2024

§ 68

Ollakka/ Maankäyttösopimus 6004-8

244Dno-2021-59

Elinvoimavaliokunta, 09.11.2021, § 107

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuomo Perälä
tuomo.perala@kempele.fi
tekninen johtaja

Muut valmistelijat: kavasuunnittelija Suvi Jänkälä, p. 0405452383 ja maankäyttöpäällikkö Petri Joro, p. 0504636504

Elinvoimavaliokunnalta haetaan ohjausta maankäyttösopimusten valmisteluun ryhtymisestä ja maankäyttösopimusten keskeisistä periaatteista, kuten kaavakorvauksen tasosta, Ollakan alueella. Maankäyttösopimusten kautta kaavoitettavasta maanarvon noususta maksettava korvaus määräytyy Maapoliittisen ohjelman, sekä korvaustasoon nostavasti tai laskevasti vaikuttavien kriteerien kautta. Elinvoimavaliokunnan tarkasteltavaksi tuodaan em. kriteerit, sekä alustava arvio nykyisestä maanarvosta ja mahdollisesta muuttuvasta maankäytöstä. Ollakan alueen asemakaavamuutoksen valmistelu mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä kokonaisuutena edellyttää yhteistyömahdollisuuden kartoittamista yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavoitus ja maankäyttö on käynyt alustavaa keskustelua alueen merkittävimpien kiinteistönomistajien ja -haltijoiden kanssa. Toimijat ovat olleet kiinnostuneita osallistumaan asemakaavamuutokseen, ja heidän tavoitteensa ovat linjassa kunnan kehittämistavoitteiden kanssa.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (9.11.2021):



Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehtoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa (poistui asian käsittelyn ajaksi).

Elinvoimavaliokunta, 28.03.2023, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavahankkeeseen liittyen on käyty maanomistajien kanssa neuvotteluja elinvoimavaliokunnan 9.11.2021 antaman ohjauksen mukaisesti. Elinvoimavaliokunta ohjasi tuolloin, että "pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehtoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %."

KTY-tonteista on kolmen tontin osalta aiesopimusneuvottelu meneillään. Valiokunnalle esitellään sopimusneuvottelun vaihe ja pyydetään ohjausta eräisiin aiesopimuksen ehtoihin.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (28.3.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitettyjen sopimusehtojen kanssa edettäisiin.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallitus, 17.04.2023, § 148

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on käyty kevään 2023 aikana neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa kaavarajauksen laajentamiseksi ja paremman suunnittelukokonaisuuden saavuttamiseksi. Maanarvon nousun kaavoittaminen yksityisomistuksessa oleville maille edellyttää maankäyttösopimusta, joka voidaan solmia asemakaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen. Ennen



asemakaavan asettamista nähtäville kuulemista varten solmitaan kunkin mukaan tulevan maanomistajan kanssa aiesopimus, jossa määritetään kaavoituksen tavoitteita sekä maksujen perusteita.

Elinvoimavaliokunta on kokouksessaan 11.9.2021 § 107 käsitellyt Ollakan alueen kaavoitussopimuksen valmistelua ja periaatteita ohjaten seuraavasti:
Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehtoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %.

Elinvoimavaliokunnalle on esitelty ohjauksen ja Maapoliittisen ohjelman mukaan laadittuja sopimusluonnoksia 28.3.2023 § 32, jolloin elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitettyjen sopimusehtojen kanssa edettäisiin.

Ollakan alueen kaavahanke laajenee aiesopimusten myötä koskemaan voimassaolevan asemakaavan tontteja 6004-7; 6005-1 ja 6010-1. Aiesopimusten kohteille tutkitaan Ollakan asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalorakentamisen osoittamista, mikä vastaa keskusta-alueen visiossa ja Ollakan aikaisemmissa viitesuunnitelmissa esitettyjä kehittämistavoitteita.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy Ollakan pienalueen korttelin 6004 tonttia 7, korttelin 6005 tonttia 1 ja korttelin 6010 tonttia 1 koskevat asemakaavoituksen aiesopimukset.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 18.04.2023, § 43

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaajaman aluetta. Liikenneratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.4.2023):

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.

Palveluvaliokunta, 25.04.2023, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:



"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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 liikenne ratkaisuja, 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikenne ratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta palveluvaliokunta ohjaa mahdollistamaan kivijalkamyymälät kerrostaloihin. Rakennusten ulkomuodoissa palveluvaliokunta ohjaa, että yksilöllinen suunnittelu sallitaan. Lisäksi palveluvaliokunta ohjaa, että asuinrakennukset sijoitetaan puiston puolelle ja parkkipaikat tien puolelle. Olemassa olevan liikuntahallin tullessa käyttöikänsä päähän valiokunta esittää, että sille etsitään uusi soveltuvampi sijoituspaikka.



Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / kaavaselostus, luonnosvaihe
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / OAS:n päivitys
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan teollisuusalueen asemakaavahankkeesta (vireilletulo 7.9.2011) eriytettiin keskustatoimintoihin painottuva asemakaavahanke. Kempeleen kunnanhallitus on 5.11.2018 § 342 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamutoksesta, 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 liikenne ratkaisuja, 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.

Kaavan vireilletulon jälkeen kunnan tavoitteet keskusta-alueen kehittämiseksi ovat tarkentuneet Taajaman osayleiskaavan 2040 valmistumisen sekä keskusta-alueen vision laatimisen myötä. Kaavaluonnoksen valmsitelun aikana on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavan keskeisin tarkoitus on muuttaa Kempeleen keskustaajamaan välittömästi liittyvä Ollakan teollisuus- ja työpaikka-alueen osa pääosin asuinrakentamiseen sekä osoittaa Ollakan viher- ja läjitysalueelle virkistyskäyttöä. Alueen liikennejärjestelmän kehittämistarpeet otetaan huomioon.

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 katualueita.

Suunnittelualueesta noin 21,2 ha on Kempeleen kunnan omistuksessa ja loput 5,3 ha yksityisten maanomistajien. Asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä saavien yksityisten maanomistajien kanssa on tehty aiesopimukset (khal 17.4.2023 § 148).

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Keskustan tilastoalueen Ollakan pienalueen kaavahankkeen Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue päivitetty osallistumis- ja



arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Resurssivaliokunta, 08.05.2023, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta.



Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikennetarkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Resurssivaliokunta (8.5.2023)

Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta tiedoksi.

Resurssivaliokunta ohjaa kaavaluonnoksen osalta, että:

- Liikuntahallin käyttöä tulisi edistää ja hyödyntää liikuntapalveluiden tarjoamiseen kuntalaisille keskusta-alueella.
- Rakentamisen laatua ja tyyliä tulee ohjata rakennustapaohjeella sekä määräyksillä.
- Tuleviin kerrostaloihin mahdollistetaan kivijalkaliiketiluja.

Yhteisöllisyysvaliokunta, 09.05.2023, § 44

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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 liikennetarkaisuja, 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustajaman aluetta. Liikenne ratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Yhteisöllisyysvaliokunta (9.5.2023):

Vanhan liikuntahallin paikka, mahdollistetaanko paikalle asuminen vai liikuntapalvelujen uudistaminen?

- Kun halli tulee käyttöikänsä päähän sen paikka toivotaan olevan jossain muualla. Tontti toivotaan käytettävän asumiseen ja yhteisölliseen toimintaan, esim AL-tontti.

Kuinka tarkasti alueen rakentamisen laatua ja tyyliä tulisi ohjata rakennustapaohjeella tai määräyksillä?

- Rakentamiseen toivotaan keveyttä ja väljyyttä, vaaleita ja luonnonmukaisia sävyjä. Lisäksi toivotaan, että rakennukset ovat linjassa ulkonäöllisesti ja viherpintaa olisi mahdollisimman paljon. Toisaalta myös tyylillistä ja materiaalista vapautta halutaan rakentamiseen.

Mahdollistetaanko kerrostaloihin kivijalkaliiketilaa?

- Osoitetaan kerrostalotonteille erillinen rakennusoikeus liiketiloja ja yhteiskäyttötiloja varten.

Resurssivaliokunta, 16.10.2023, § 88

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi



Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävy maailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen
- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehdoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta

Elinvoimavaliokunta, 31.10.2023, § 93

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

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. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n mukaisesti. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja toivottiin kaavaan enemmän ja että tutkittaisiin yhteiskäyttöautojen mahdollisuus alueella. Partiotien rakennusten toivottiin sisältävän prosentitaidetta, mahdollisesti tiiliteemasta.

Palveluvaiokunta, 21.11.2023, § 108

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Vaiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön.

Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Vaiokunnan ohjaus:

Palveluvaiokunta sai esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksesta. Todettiin, että suunniteltu rakennusten värimaailma on kaunis. Toistaiseksi vaiokunnan näkemykset katunäkymän vaihtoehdoista jakautuivat. Palveluvaiokunta piti virkistävänä ideana prosenttitaiteen käyttöä rakennusten julkisivuissa.

Kunnanhallitus, 12.02.2024, § 57

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi



Liitteet

- 1 Liite 5 Ollakka / luonnosvaiheen palautteet ja vastineet
- 2 Liite 3 Ollakka / OAS 2024
- 3 Liite 7 Ollakka / Rakennustapaohje
- 4 Ollakka / kaavaselostus ehdotusvaihe
- 5 Liite 8 Ollakka / Asemakaavaehdotus

Ollakan alueen asemakaavamuutosta koskeva kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kaavaluonnosaineistosta saapui yhdeksän (9) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta: Kempeleen Vesihuolto Oy, Oulun seudun Ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun kulttuuriympäristön osalta 13.6.2023 ja 20.12.2023, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Telia Finland Oy ja Väylävirasto.

Lisäksi luonnoksesta saapui Kempeleen valiokuntien (4 kpl) ohjaukset ja Käpykoordinaattorin auditointi.

Luonnosvaiheen palaute niihin ehdotettuine vastineineen tuodaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Palautteen perusteella hankkeeseen on teetetty lepakkoselvitys, melu- ja tärinäselvitys sekä pilaantuneiden maiden tutkimukset kunnan lumenkaatopaikan, entisen kemiallisen pesulan ja Technocenterin alueilla. Vaikutusten arviointia ja kaava-aineiston vaikutusaluetta on tarkennettu, myös kaavahankkeen suhdetta ylempiin kaavatasoihin on arvioitu. Kaava-alueella sijaitsevan inventointikohteen arvottamiseksi teetetyn kunto- ja haitta-ainekartoituksen pohjalta Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut, ettei se edellytä rakennusten osoittamista suojelumerkinnällä asemakaavassa. Nuorisovaltuuston palautteen perusteella alueella on teetetty droonikuvauksia.

Väyläviraston toiveesta kaavassa on otettu huomioon vireillä olevan Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelmat ja rautatiealuetta LR on laajennettu melurakenteiden mahdollistamiseksi radan länsipuolella.

Palautteen ja selvitysten perusteella kaavakarttaa, -selostusta, -merkintöjä ja -määräyksiä on kauttaaltaan tarkennettu. Ehdotusvaiheen kaavassa rakennusmassojen ohjeellista sijaintia on muutettu ja pysäköintimitoitusta on tarkistettu. Nimistötoimikunta on pohtinut nimistöä uudelleen. Asuinalueen puistoon on lisätty pieni hiihtoreitti ja Tiilitehtaanpuiston indeksimerkinnällä on huomioitu puiston erityiset luontoarvot ja niiden säilyminen. Lisäksi ehdotusvaiheessa on laadittu kaavaa koskeva rakennustapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa alueen visuaaliseen ilmeeseen sekä alueen puistojen kuntoon ja hoitoon.

Muutokset ilmenevät kokouksen liitteistä, joita ovat ehdotusvaiheen asemakaavakartta, selostus, rakennustapaohje, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen palautteet niihin laadittuine vastineineen.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012 ja niihin liittyviä viher- ja katualueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 5:268 ja 190:2 alueelle. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 6031-6033 sekä niihin liittyviä viher- ja



liikennealueita. Suunnittelualueen koko on noin 26,5 ha. Alueesta noin 7,25 ha osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen. Asumisen rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 38570 k-m². Alueesta noin 2,45 ha osoitetaan liike- ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille. Tätä rakennusoikeutta muodostuu 7477 k-m².

Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävy maailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen
- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehdoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta

Yhteisöllisyysvaliokunta (17.10.2023):

Sävy maailmaan 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. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n 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.

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy luonnosvaiheen palautteiden vastineet ja päättää asettaa Ollakan aluetta koskevan Kempeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.



Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 19.03.2024, § 38

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Liitteet

- 1 Ollakka_asemakaavaehdotus
- 2 Ollakka selostus_ehdotusvaihe
- 3 Ollakka rakennustapaohje_ehdotusvaihe

Kempeleen kunta on asettanut nähtäville Ollakan alueen asemakaavaehdotuksen ajalle 21.2. – 22.3.2024. Asemakaavan muutos sijoittuu Kempeleentien eteläpuolelle Ketolanperäntien länsipuoliselle alueelle ja koskee kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012. Kaavan laajennus koskee Kurikkahaantien eteläpuolista viher- ja läjitysalueita.

Asemakaavaehdotusta esittelee asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (19.3.2024):

Merkitään esittely tiedoksi.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui käsittelyn ajaksi.

Elinvoimavaliokunta, 18.06.2024, § 68

Valmistelija / lisätiedot:

Päivi Alitalo

paivi.alitalo@kempele.fi

maankäyttöpäällikkö

Liitteet



1 Ollakka_maankäyttösopimus_6004_8

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta

Ollakan alueen asemakavahankkeen suunnittelualueessa on mukana ns. pesulan tontti (kiinteistö 244-401-31-29. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu KTY-6 merkinnällä toimitilojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa yksi asunto toimitilan yhteyteen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu aiesopimuksen ja kaavavalmistelun perusteella maankäyttösopimus.

21.2.-22.3.2024 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa on osoitettu kiinteistöstä 244-401-31-29 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) 3151 m² suuruinen alue, josta muodostuu suurimmaksi osaksi korttelin 6004 tontti 8.

Maankäyttösopimuksessa käytetään aiesopimuksen mukaista kaavakorvausprosenttia, joka on 50% maanarvon noususta. Sopimuskorvauksessa huomioidaan alentavana tekijänä kiinteistön rakennuksen purkukustannukset.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.6.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitetyn maankäyttösopimuksen pohjalta edettäisiin.



Elinvoimavaliokunta, § 107,09.11.2021
Elinvoimavaliokunta, § 32,28.03.2023
Kunnanhallitus, § 148,17.04.2023
Elinvoimavaliokunta, § 43,18.04.2023
Palveluvaiokunta, § 54,25.04.2023
Kunnanhallitus, § 168,02.05.2023
Resurssivaiokunta, § 48,08.05.2023
Yhteisöllisyysvaiokunta, § 44,09.05.2023
Resurssivaiokunta, § 88,16.10.2023
Elinvoimavaliokunta, § 93,31.10.2023
Palveluvaiokunta, § 108,21.11.2023
Kunnanhallitus, § 57,12.02.2024
Elinvoimavaliokunta, § 38,19.03.2024
Elinvoimavaliokunta, § 69, 18.06.2024

§ 69

Ollakka/ Maankäyttösopimus 6010-3 ja kauppakirjan esisopimus

244Dno-2021-59

Elinvoimavaliokunta, 09.11.2021, § 107

Valmistelijat / lisätiedot:
Tuomo Perälä
tuomo.perala@kempele.fi
tekninen johtaja

Muut valmistelijat: kavasuunnittelija Suvi Jänkälä, p. 0405452383 ja maankäyttöpäällikkö Petri Joro, p. 0504636504

Elinvoimavaliokunnalta haetaan ohjausta maankäyttösopimusten valmisteluun ryhtymisestä ja maankäyttösopimusten keskeisistä periaatteista, kuten kaavakorvauksen tasosta, Ollakan alueella. Maankäyttösopimusten kautta kaavoitettavasta maanarvon noususta maksettava korvaus määräytyy Maapoliittisen ohjelman, sekä korvaustasoon nostavasti tai laskevasti vaikuttavien kriteerien kautta. Elinvoimavaliokunnan tarkasteltavaksi tuodaan em. kriteerit, sekä alustava arvio nykyisestä maanarvosta ja mahdollisesta muuttuvasta maankäytöstä. Ollakan alueen asemakaavamuutoksen valmistelu mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä kokonaisuutena edellyttää yhteistyömahdollisuuden kartoittamista yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavoitus ja maankäyttö on käynyt alustavaa keskustelua alueen merkittävimpien kiinteistönomistajien ja -haltijoiden kanssa. Toimijat ovat olleet kiinnostuneita osallistumaan asemakaavamuutokseen, ja heidän tavoitteensa ovat linjassa kunnan kehittämistavoitteiden kanssa.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (9.11.2021):



Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehdoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa (poistui asian käsittelyn ajaksi).

Elinvoimavaliokunta, 28.03.2023, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavahankkeeseen liittyen on käyty maanomistajien kanssa neuvotteluja elinvoimavaliokunnan 9.11.2021 antaman ohjauksen mukaisesti. Elinvoimavaliokunta ohjasi tuolloin, että "pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehdoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %."

KTY-tonteista on kolmen tontin osalta aiesopimusneuvottelu meneillään. Valiokunnalle esitellään sopimusneuvottelun vaihe ja pyydetään ohjausta eräisiin aiesopimuksen ehtoihin.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (28.3.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitettyjen sopimusehtojen kanssa edettäisiin.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallitus, 17.04.2023, § 148

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on käyty kevään 2023 aikana neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa kaavarajauksen laajentamiseksi ja paremman suunnittelukokonaisuuden saavuttamiseksi. Maanarvonnousun kaavoittaminen yksityisomistuksessa oleville maille edellyttää maankäyttösopimusta, joka voidaan solmia asemakaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen. Ennen



asemakaavan asettamista nähtäville kuulemista varten solmitaan kunkin mukaan tulevan maanomistajan kanssa aiesopimus, jossa määritetään kaavoituksen tavoitteita sekä maksujen perusteita.

Elinvoimavaliokunta on kokouksessaan 11.9.2021 § 107 käsitellyt Ollakan alueen kaavoitussopimuksen valmistelua ja periaatteita ohjaten seuraavasti:
Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehtoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %.

Elinvoimavaliokunnalle on esitelty ohjauksen ja Maapoliittisen ohjelman mukaan laadittuja sopimusluonnoksia 28.3.2023 § 32, jolloin elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitettyjen sopimusehtojen kanssa edettäisiin.

Ollakan alueen kaavahanke laajenee aiesopimusten myötä koskemaan voimassaolevan asemakaavan tontteja 6004-7; 6005-1 ja 6010-1. Aiesopimusten kohteille tutkitaan Ollakan asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalorakentamisen osoittamista, mikä vastaa keskusta-alueen visiossa ja Ollakan aikaisemmissa viitesuunnitelmissa esitettyjä kehittämistavoitteita.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy Ollakan pienalueen korttelin 6004 tonttia 7, korttelin 6005 tonttia 1 ja korttelin 6010 tonttia 1 koskevat asemakaavoituksen aiesopimukset.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 18.04.2023, § 43

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaajaman aluetta. Liikenneratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.4.2023):

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.

Palveluvaliokunta, 25.04.2023, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:



"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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 liikenne ratkaisuja, 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikenne ratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta palveluvaliokunta ohjaa mahdollistamaan kivijalkamyymälät kerrostaloihin. Rakennusten ulkomuodoissa palveluvaliokunta ohjaa, että yksilöllinen suunnittelu sallitaan. Lisäksi palveluvaliokunta ohjaa, että asuinrakennukset sijoitetaan puiston puolelle ja parkkipaikat tien puolelle. Olemassa olevan liikuntahallin tullessa käyttöikänsä päähän valiokunta esittää, että sille etsitään uusi soveltuvampi sijoituspaikka.



Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / kaavaselostus, luonnosvaihe
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / OAS:n päivitys
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan teollisuusalueen asemakaavahankkeesta (vireilletulo 7.9.2011) eriytettiin keskustatoimintoihin painottuva asemakaavahanke. Kempeleen kunnanhallitus on 5.11.2018 § 342 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamutoksesta, 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 liikenne ratkaisuja, 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.

Kaavan vireilletulon jälkeen kunnan tavoitteet keskusta-alueen kehittämiseksi ovat tarkentuneet Taajaman osayleiskaavan 2040 valmistumisen sekä keskusta-alueen vision laatimisen myötä. Kaavaluonnoksen valmsitelun aikana on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavan keskeisin tarkoitus on muuttaa Kempeleen keskustaajamaan välittömästi liittyvä Ollakan teollisuus- ja työpaikka-alueen osa pääosin asuinrakentamiseen sekä osoittaa Ollakan viher- ja läjitysalueelle virkistyskäyttöä. Alueen liikennejärjestelmän kehittämistarpeet otetaan huomioon.

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 katualueita.

Suunnittelualueesta noin 21,2 ha on Kempeleen kunnan omistuksessa ja loput 5,3 ha yksityisten maanomistajien. Asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä saavien yksityisten maanomistajien kanssa on tehty aiesopimukset (khal 17.4.2023 § 148).

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Keskustan tilastoalueen Ollakan pienalueen kaavahankkeen Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue päivitetty osallistumis- ja



arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Resurssivaliokunta, 08.05.2023, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta.



Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikennetarkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Resurssivaliokunta (8.5.2023)

Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta tiedoksi.

Resurssivaliokunta ohjaa kaavaluonnoksen osalta, että:

- Liikuntahallin käyttöä tulisi edistää ja hyödyntää liikuntapalveluiden tarjoamiseen kuntalaisille keskusta-alueella.
- Rakentamisen laatua ja tyyliä tulee ohjata rakennustapaohjeella sekä määräyksillä.
- Tuleviin kerrostaloihin mahdollistetaan kivijalkaliiketiluja.

Yhteisöllisyysvaliokunta, 09.05.2023, § 44

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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 liikennetarkaisuja, 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustajaman aluetta. Liikeneratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Yhteisöllisyysvaliokunta (9.5.2023):

Vanhan liikuntahallin paikka, mahdollistetaanko paikalle asuminen vai liikuntapalvelujen uudistaminen?

- Kun halli tulee käyttöikänsä päähän sen paikka toivotaan olevan jossain muualla. Tontti toivotaan käytettävän asumiseen ja yhteisölliseen toimintaan, esim AL-tontti.

Kuinka tarkasti alueen rakentamisen laatua ja tyyliä tulisi ohjata rakennustapaohjeella tai määräyksillä?

- Rakentamiseen toivotaan keveyttä ja väljyyttä, vaaleita ja luonnonmukaisia sävyjä. Lisäksi toivotaan, että rakennukset ovat linjassa ulkonäöllisesti ja viherpintaa olisi mahdollisimman paljon. Toisaalta myös tyylillistä ja materiaalista vapautta halutaan rakentamiseen.

Mahdollistetaanko kerrostaloihin kivijalkaliiketilaa?

- Osoitetaan kerrostalotonteille erillinen rakennusoikeus liiketiloja ja yhteiskäyttötiloja varten.

Resurssivaliokunta, 16.10.2023, § 88

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi



Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävy maailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen
- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehdoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta

Elinvoimavaliokunta, 31.10.2023, § 93

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

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. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n mukaisesti. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja toivottiin kaavaan enemmän ja että tutkittaisiin yhteiskäyttöautojen mahdollisuus alueella. Partiotien rakennusten toivottiin sisältävän prosentitaidetta, mahdollisesti tiiliteemasta.

Palveluvaiokunta, 21.11.2023, § 108

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Vaiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön.

Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Vaiokunnan ohjaus:

Palveluvaiokunta sai esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksesta. Todettiin, että suunniteltu rakennusten värimaailma on kaunis. Toistaiseksi vaiokunnan näkemykset katunäkymän vaihtoehdoista jakautuivat. Palveluvaiokunta piti virkistävänä ideana prosenttitaiteen käyttöä rakennusten julkisivuissa.

Kunnanhallitus, 12.02.2024, § 57

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi



Liitteet

- 1 Liite 5 Ollakka / luonnosvaiheen palautteet ja vastineet
- 2 Liite 3 Ollakka / OAS 2024
- 3 Liite 7 Ollakka / Rakennustapaohje
- 4 Ollakka / kaavaselostus ehdotusvaihe
- 5 Liite 8 Ollakka / Asemakaavaehdotus

Ollakan alueen asemakaavamuutosta koskeva kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kaavaluonnosaineistosta saapui yhdeksän (9) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta: Kempeleen Vesihuolto Oy, Oulun seudun Ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun kulttuuriympäristön osalta 13.6.2023 ja 20.12.2023, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Telia Finland Oy ja Väylävirasto.

Lisäksi luonnoksesta saapui Kempeleen valiokuntien (4 kpl) ohjaukset ja Käpykoordinaattorin auditointi.

Luonnosvaiheen palaute niihin ehdotettuine vastineineen tuodaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Palautteen perusteella hankkeeseen on teetetty lepakkoselvitys, melu- ja värinäselvitys sekä pilaantuneiden maiden tutkimukset kunnan lumenkaatopaikan, entisen kemiallisen pesulan ja Technocenterin alueilla. Vaikutusten arviointia ja kaava-aineiston vaikutusaluetta on tarkennettu, myös kaavahankkeen suhdetta ylempiin kaavatasoihin on arvioitu. Kaava-alueella sijaitsevan inventointikohteen arvottamiseksi teetetyn kunto- ja haitta-ainekartoituksen pohjalta Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut, ettei se edellytä rakennusten osoittamista suojelumerkinnällä asemakaavassa. Nuorisovaltuuston palautteen perusteella alueella on teetetty droonikuvauksia.

Väyläviraston toiveesta kaavassa on otettu huomioon vireillä olevan Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelmat ja rautatiealuetta LR on laajennettu melurakenteiden mahdollistamiseksi radan länsipuolella.

Palautteen ja selvitysten perusteella kaavakarttaa, -selostusta, -merkintöjä ja -määräyksiä on kauttaaltaan tarkennettu. Ehdotusvaiheen kaavassa rakennusmassojen ohjeellista sijaintia on muutettu ja pysäköintimitoitusta on tarkistettu. Nimistötoimikunta on pohtinut nimistöä uudelleen. Asuinalueen puistoon on lisätty pieni hiihtoreitti ja Tiilitehtaanpuiston indeksimerkinnällä on huomioitu puiston erityiset luontoarvot ja niiden säilyminen. Lisäksi ehdotusvaiheessa on laadittu kaavaa koskeva rakennustapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa alueen visuaaliseen ilmeeseen sekä alueen puistojen kuntoon ja hoitoon.

Muutokset ilmenevät kokouksen liitteistä, joita ovat ehdotusvaiheen asemakaavakartta, selostus, rakennustapaohje, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen palautteet niihin laadittuine vastineineen.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012 ja niihin liittyviä viher- ja katualueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 5:268 ja 190:2 alueelle. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 6031-6033 sekä niihin liittyviä viher- ja



liikennealueita. Suunnittelualueen koko on noin 26,5 ha. Alueesta noin 7,25 ha osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen. Asumisen rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 38570 k-m². Alueesta noin 2,45 ha osoitetaan liike- ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille. Tätä rakennusoikeutta muodostuu 7477 k-m².

Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävy maailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen
- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehdoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta

Yhteisöllisyysvaliokunta (17.10.2023):

Sävy maailmaan 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. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n 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.

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy luonnosvaiheen palautteiden vastineet ja päättää asettaa Ollakan aluetta koskevan Kempeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.



Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 19.03.2024, § 38

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Liitteet

- 1 Ollakka_asemakaavaehdotus
- 2 Ollakka selostus_ehdotusvaihe
- 3 Ollakka rakennustapaohje_ehdotusvaihe

Kempeleen kunta on asettanut nähtäville Ollakan alueen asemakaavaehdotuksen ajalle 21.2. – 22.3.2024. Asemakaavan muutos sijoittuu Kempeleentien eteläpuolelle Ketolanperäntien länsipuoliselle alueelle ja koskee kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012. Kaavan laajennus koskee Kurikkahaantien eteläpuolista viher- ja läjitysalueita.

Asemakaavaehdotusta esittelee asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (19.3.2024):

Merkitään esittely tiedoksi.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui käsittelyn ajaksi.

Elinvoimavaliokunta, 18.06.2024, § 69

Valmistelija / lisätiedot:

Päivi Alitalo

paivi.alitalo@kempele.fi

maankäyttöpäällikkö

Liitteet



1 Ollakka_kauppakirjan_esisopimus_Kurikkatie 12

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta

2 Ollakan maankäyttösopimus 6010-3

Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta

Ollakan alueen asemakavahankkeen suunnittelualueessa on mukana Kiinteistö Oy Kempeleen Kurikkatie 12:n omistama kiinteistö 244-401-31-103. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu KTY- merkinnällä toimitilojen korttelialueeksi. Maanomistajan ja rakennuttajan kanssa on neuvoteltu aiesopimuksen ja kaavavalmistelun perusteella oheinen maankäyttösopimus.

21.2.-22.3.2024 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa on osoitettu kiinteistö 244-401-31-103 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) josta muodostuu korttelin 6010 tontti 3 ja osa tonttia 4 sekä katualueita Maankäyttösopimuksessa sovitaan, että tulevan kaavan mukaisen tontin 4 ja katualueiden osalta maanomistus siirtyy kunnalle erillisellä kauppakirjalla.

Maankäyttösopimuksessa käytetään aiesopimuksen mukaista kaavakorvausprosenttia, joka on 50% maanarvon noususta. Sopimuskorvauksessa huomioidaan alentavana tekijänä kiinteistön rakennuksen purkukustannukset.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.6.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitetyn maankäyttösopimuksen ja kauppakirjan esisopimuksen pohjalta edettäisiin.



Elinvoimavaliokunta, § 107,09.11.2021
Elinvoimavaliokunta, § 32,28.03.2023
Kunnanhallitus, § 148,17.04.2023
Elinvoimavaliokunta, § 43,18.04.2023
Palveluvaiokunta, § 54,25.04.2023
Kunnanhallitus, § 168,02.05.2023
Resurssivaiokunta, § 48,08.05.2023
Yhteisöllisyysvaiokunta, § 44,09.05.2023
Resurssivaiokunta, § 88,16.10.2023
Elinvoimavaliokunta, § 93,31.10.2023
Palveluvaiokunta, § 108,21.11.2023
Kunnanhallitus, § 57,12.02.2024
Elinvoimavaliokunta, § 38,19.03.2024
Elinvoimavaliokunta, § 70, 18.06.2024

§ 70

Ollakka/ maankäyttösopimus 6005-2 ja tilusvaihtosopimusluonnos

244Dno-2021-59

Elinvoimavaliokunta, 09.11.2021, § 107

Valmistelijat / lisätiedot:

Tuomo Perälä

tuomo.perala@kempele.fi

tekninen johtaja

Muut valmistelijat: kavasuunnittelija Suvi Jänkälä, p. 0405452383 ja maankäyttöpäällikkö Petri Joro, p. 0504636504

Elinvoimavaliokunnalta haetaan ohjausta maankäyttösopimusten valmisteluun ryhtymisestä ja maankäyttösopimusten keskeisistä periaatteista, kuten kaavakorvauksen tasosta, Ollakan alueella. Maankäyttösopimusten kautta kaavoitettavasta maanarvon noususta maksettava korvaus määräytyy Maapoliittisen ohjelman, sekä korvaustasoon nostavasti tai laskevasti vaikuttavien kriteerien kautta. Elinvoimavaliokunnan tarkasteltavaksi tuodaan em. kriteerit, sekä alustava arvio nykyisestä maanarvosta ja mahdollisesta muuttuvasta maankäytöstä. Ollakan alueen asemakaavamuutoksen valmistelu mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä kokonaisuutena edellyttää yhteistyömahdollisuuden kartoittamista yksityisten maanomistajien kanssa. Kaavoitus ja maankäyttö on käynyt alustavaa keskustelua alueen merkittävimpien kiinteistönomistajien ja -haltijoiden kanssa. Toimijat ovat olleet kiinnostuneita osallistumaan asemakaavamuutokseen, ja heidän tavoitteensa ovat linjassa kunnan kehittämistavoitteiden kanssa.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (9.11.2021):



Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehdoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa (poistui asian käsittelyn ajaksi).

Elinvoimavaliokunta, 28.03.2023, § 32

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavahankkeeseen liittyen on käyty maanomistajien kanssa neuvotteluja elinvoimavaliokunnan 9.11.2021 antaman ohjauksen mukaisesti. Elinvoimavaliokunta ohjasi tuolloin, että "pyritään muodostamaan maankäyttösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehdoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %."

KTY-tonteista on kolmen tontin osalta aiesopimusneuvottelu meneillään. Valiokunnalle esitellään sopimusneuvottelun vaihe ja pyydetään ohjausta eräisiin aiesopimuksen ehtoihin.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (28.3.2023):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitettyjen sopimusehtojen kanssa edettäisiin.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanhallitus, 17.04.2023, § 148

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on käyty kevään 2023 aikana neuvotteluja alueen maanomistajien kanssa kaavarajauksen laajentamiseksi ja paremman suunnittelukokonaisuuden saavuttamiseksi. Maanarvonnousun kaavoittaminen yksityisomistuksessa oleville maille edellyttää maankäyttösopimusta, joka voidaan solmia asemakaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen. Ennen



asemakaavan asettamista nähtäville kuulemista varten solmitaan kunkin mukaan tulevan maanomistajan kanssa aiesopimus, jossa määritetään kaavoituksen tavoitteita sekä maksujen perusteita.

Elinvoimavaliokunta on kokouksessaan 11.9.2021 § 107 käsitellyt Ollakan alueen kaavoitussopimuksen valmistelua ja periaatteita ohjaten seuraavasti:
Elinvoimavaliokunta ohjasi, että pyritään muodostamaan maankäytösopimuksia 13,3 ha alueelle, joka oli esitetyistä vaihtoehdoista laajin. AL ja KTY - tonttien kaavakorvaustasoksi ehdotetaan 50 %. AP ja AKR -tonttien kaavakorvaustaso 40 %.

Elinvoimavaliokunnalle on esitelty ohjauksen ja Maapoliittisen ohjelman mukaan laadittuja sopimusluonnoksia 28.3.2023 § 32, jolloin elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitettyjen sopimusehtojen kanssa edettäisiin.

Ollakan alueen kaavahanke laajenee aiesopimusten myötä koskemaan voimassaolevan asemakaavan tontteja 6004-7; 6005-1 ja 6010-1. Aiesopimusten kohteille tutkitaan Ollakan asemakaavamuutoksessa asuinkerrostalorakentamisen osoittamista, mikä vastaa keskusta-alueen visiossa ja Ollakan aikaisemmissa viitesuunnitelmissa esitettyjä kehittämistavoitteita.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy Ollakan pienalueen korttelin 6004 tonttia 7, korttelin 6005 tonttia 1 ja korttelin 6010 tonttia 1 koskevat asemakaavoituksen aiesopimukset.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 18.04.2023, § 43

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaajaman aluetta. Liikenneratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.4.2023):

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.

Palveluvaliokunta, 25.04.2023, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:



"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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 liikenne ratkaisuja, 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikenne ratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta palveluvaliokunta ohjaa mahdollistamaan kivijalkamyymälät kerrostaloihin. Rakennusten ulkomuodoissa palveluvaliokunta ohjaa, että yksilöllinen suunnittelu sallitaan. Lisäksi palveluvaliokunta ohjaa, että asuinrakennukset sijoitetaan puiston puolelle ja parkkipaikat tien puolelle. Olemassa olevan liikuntahallin tullessa käyttöikänsä päähän valiokunta esittää, että sille etsitään uusi soveltuvampi sijoituspaikka.



Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / kaavaselostus, luonnosvaihe
- 2 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / OAS:n päivitys
- 3 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan teollisuusalueen asemakaavahankkeesta (vireilletulo 7.9.2011) eriytettiin keskustatoimintoihin painottuva asemakaavahanke. Kempeleen kunnanhallitus on 5.11.2018 § 342 tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamutoksesta, 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 liikennejärjestelyjä, 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.

Kaavan vireilletulon jälkeen kunnan tavoitteet keskusta-alueen kehittämiseksi ovat tarkentuneet Taajaman osayleiskaavan 2040 valmistumisen sekä keskusta-alueen vision laatimisen myötä. Kaavaluonnoksen valmsitelun aikana on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaavan keskeisin tarkoitus on muuttaa Kempeleen keskustaajamaan välittömästi liittyvä Ollakan teollisuus- ja työpaikka-alueen osa pääosin asuinrakentamiseen sekä osoittaa Ollakan viher- ja läjitysalueelle virkistyskäyttöä. Alueen liikennejärjestelmän kehittämistarpeet otetaan huomioon.

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 katualueita.

Suunnittelualueesta noin 21,2 ha on Kempeleen kunnan omistuksessa ja loput 5,3 ha yksityisten maanomistajien. Asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä saavien yksityisten maanomistajien kanssa on tehty aiesopimukset (khal 17.4.2023 § 148).

Kaavoittaja:

Ehdotan, että Keskustan tilastoalueen Ollakan pienalueen kaavahankkeen Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue päivitetty osallistumis- ja



arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoittajan ehdotuksen.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Resurssivaliokunta, 08.05.2023, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Suvi Jänkälä

suvi.jankala@kempele.fi

asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta.



Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustaaajaman aluetta. Liikennetarkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Resurssivaliokunta (8.5.2023)

Resurssivaliokunta merkitsee saamansa esittelyn Ollakan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta tiedoksi.

Resurssivaliokunta ohjaa kaavaluonnoksen osalta, että:

- Liikuntahallin käyttöä tulisi edistää ja hyödyntää liikuntapalveluiden tarjoamiseen kuntalaisille keskusta-alueella.
- Rakentamisen laatua ja tyyliä tulee ohjata rakennustapaohjeella sekä määräyksillä.
- Tuleviin kerrostaloihin mahdollistetaan kivijalkaliiketiluja.

Yhteisöllisyysvaliokunta, 09.05.2023, § 44

Valmistelijat / lisätiedot:
Suvi Jänkälä
suvi.jankala@kempele.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

1 Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Ollakan alue / asemakaavaluonnos

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin:

"Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla.

Asemakaavan muutokseen ryhdytään kunnan aloitteesta. 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 liikennetarkaisuja, 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."

Asemakaavan suunnittelu on edennyt luonnokseksi, joka on määrä viedä kevään aikana kunnanhallituksen käsiteltäväksi ja asettaa nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten. Kaavarajaus on laajentunut vireilletulosta yksityisten maanomistajien mukaan tulon sekä viheralueiden käytön laajemman tarkastelun myötä. Suunnittelualueesta 21,3 ha on kaavan muutosta ja 5,8 ha laajennusta. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kymmenen kerrostalotonttia AK ja AL, kaksi suurta pientalojen ja rivitalojen tonttia AOR sekä liike-, toimitila- ja palvelurakentamista. Puistot palvelevat koko keskustajaman aluetta. Liikenne ratkaisut mahdollistavat viitesuunnitelmien mukaisen liikennejärjestelmän parantamisen alueella. Taksiparkin tarve on otettu huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kuntakeskukseen parannetaan.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnosratkaisua ja pyydetään palautetta jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan liikuntahallin huomioon ottamiseen kaavassa sekä rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Yhteisöllisyysvaliokunta (9.5.2023):

Vanhan liikuntahallin paikka, mahdollistetaanko paikalle asuminen vai liikuntapalvelujen uudistaminen?

- Kun halli tulee käyttöikänsä päähän sen paikka toivotaan olevan jossain muualla. Tontti toivotaan käytettävän asumiseen ja yhteisölliseen toimintaan, esim AL-tontti.

Kuinka tarkasti alueen rakentamisen laatua ja tyyliä tulisi ohjata rakennustapaohjeella tai määräyksillä?

- Rakentamiseen toivotaan keveyttä ja väljyyttä, vaaleita ja luonnonmukaisia sävyjä. Lisäksi toivotaan, että rakennukset ovat linjassa ulkonäöllisesti ja viherpintaa olisi mahdollisimman paljon. Toisaalta myös tyylillistä ja materiaalista vapautta halutaan rakentamiseen.

Mahdollistetaanko kerrostaloihin kivijalkaliiketilaa?

- Osoitetaan kerrostalotonteille erillinen rakennusoikeus liiketiloja ja yhteiskäyttötiloja varten.

Resurssivaliokunta, 16.10.2023, § 88

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi



Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävy maailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen
- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehdoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta

Elinvoimavaliokunta, 31.10.2023, § 93

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön. Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

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. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n mukaisesti. Tämän lisäksi pysäköintipaikkoja toivottiin kaavaan enemmän ja että tutkittaisiin yhteiskäyttöautojen mahdollisuus alueella. Partiotien rakennusten toivottiin sisältävän prosenttitaidetta, mahdollisesti tiiliteemasta.

Palveluvaliokunta, 21.11.2023, § 108

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi

Ollakan alueen asemakaavamuutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen 5.11.2018 § 342 päätöksellä. Kaavan tavoitteita on luonnehdittu päätöksessä näin: "Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeisimmällä sijainnilla."

Asemakaavamuutos on ollut luonnoksena nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaa on tarkennettu tulleen palautteen mukaisesti, sekä aloitettu kaavan mukana hyväksyttävän rakentamistapaohjeen kirjoittamista.

Valiokunnille esitellään kaavaluonnoksesta tullutta palautetta ja niiden vaikutuksia kaavan laadintaan, sekä pyydetään palautetta rakentamistapaohjeen jatkotyöstöön.

Ohjausta haetaan rakentamisen laadulliseen ohjaukseen kaava-alueella.

Valiokunnan ohjaus:

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

Kunnanhallitus, 12.02.2024, § 57

Valmistelijat / lisätiedot:
Reetta Lehtiranta
reetta.lehtiranta@kempele.fi



Liitteet

- 1 Liite 5 Ollakka / luonnosvaiheen palautteet ja vastineet
- 2 Liite 3 Ollakka / OAS 2024
- 3 Liite 7 Ollakka / Rakennustapaohje
- 4 Ollakka / kaavaselostus ehdotusvaihe
- 5 Liite 8 Ollakka / Asemakaavaehdotus

Ollakan alueen asemakaavamuutosta koskeva kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 10.5.-9.6.2023. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kaavaluonnosaineistosta saapui yhdeksän (9) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta: Kempeleen Vesihuolto Oy, Oulun seudun Ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun kulttuuriympäristön osalta 13.6.2023 ja 20.12.2023, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos, Telia Finland Oy ja Väylävirasto.

Lisäksi luonnoksesta saapui Kempeleen valiokuntien (4 kpl) ohjaukset ja Käpykoordinaattorin auditointi.

Luonnosvaiheen palaute niihin ehdotettuine vastineineen tuodaan kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Palautteen perusteella hankkeeseen on teetetty lepakkoselvitys, melu- ja värinäselvitys sekä pilaantuneiden maiden tutkimukset kunnan lumenkaatopaikan, entisen kemiallisen pesulan ja Technocenterin alueilla. Vaikutusten arviointia ja kaava-aineiston vaikutusaluetta on tarkennettu, myös kaavahankkeen suhdetta ylempiin kaavatasoihin on arvioitu. Kaava-alueella sijaitsevan inventointikohteen arvottamiseksi teetetyn kunto- ja haitta-ainekartoituksen pohjalta Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut, ettei se edellytä rakennusten osoittamista suojelumerkinnällä asemakaavassa. Nuorisovaltuuston palautteen perusteella alueella on teetetty droonikuvauksia.

Väyläviraston toiveesta kaavassa on otettu huomioon vireillä olevan Liminka-Oulu -kaksoisraiteen ratasuunnitelmat ja rautatiealuetta LR on laajennettu melurakenteiden mahdollistamiseksi radan länsipuolella.

Palautteen ja selvitysten perusteella kaavakarttaa, -selostusta, -merkintöjä ja -määräyksiä on kauttaaltaan tarkennettu. Ehdotusvaiheen kaavassa rakennusmassojen ohjeellista sijaintia on muutettu ja pysäköintimitoitusta on tarkistettu. Nimistötoimikunta on pohtinut nimistöä uudelleen. Asuinalueen puistoon on lisätty pieni hiihtoreitti ja Tiilitehtaanpuiston indeksimerkinnällä on huomioitu puiston erityiset luontoarvot ja niiden säilyminen. Lisäksi ehdotusvaiheessa on laadittu kaavaa koskeva rakennustapaohje, jossa otetaan tarkemmin kantaa alueen visuaaliseen ilmeeseen sekä alueen puistojen kuntoon ja hoitoon.

Muutokset ilmenevät kokouksen liitteistä, joita ovat ehdotusvaiheen asemakaavakartta, selostus, rakennustapaohje, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosvaiheen palautteet niihin laadittuine vastineineen.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012 ja niihin liittyviä viher- ja katualueita. Asemakaavan laajennus sijoittuu tilojen Rn:ot 5:268 ja 190:2 alueelle. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 6031-6033 sekä niihin liittyviä viher- ja



liikennealueita. Suunnittelualueen koko on noin 26,5 ha. Alueesta noin 7,25 ha osoitetaan pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen. Asumisen rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 38570 k-m². Alueesta noin 2,45 ha osoitetaan liike- ja työpaikkarakentamiseen sekä palveluille. Tätä rakennusoikeutta muodostuu 7477 k-m².

Resurssivaliokunta (16.10.2023):

Resurssivaliokunta ohjaa Ollakan asemakaavamuutoksen rakennustapaohjeesta seuraavaa:

- edetään esitetyllä Ollakan alueen rakennuksille suunnitellulla sävy maailmalla Tiilitehtaan historiaa kunnioittaen
- rakennusten tulee olla harjakattoisia ja niissä tulee olla räystäät
- esitetyistä katunäkymistä edetään vaihtoehdoilla B ja D
- piha-alueilla voisi olla esimerkiksi toiminnallista tekemistä tukevaa prosentitaidetta

Yhteisöllisyysvaliokunta (17.10.2023):

Sävy maailmaan 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. Ollakanpuisto -nimitys toivottiin muutettavan Tiilitehtaanpuistiksi. Partiotien rakennusten sijoittelua ohjattiin edistettävän vaihtoehto B:n 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.

Kaavoituspäällikkö:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy luonnosvaiheen palautteiden vastineet ja päättää asettaa Ollakan aluetta koskevan Kempeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen nähtäville ehdotusvaiheen kuulemista varten.

Tekninen johtaja:

Ehdotan, että kunnanhallitus hyväksyy kaavoituspäällikön ehdotuksen.



Ehdotus

Esittelijä: Tuomas Lohi, kunnanjohtaja

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 19.03.2024, § 38

Valmistelijat / lisätiedot:

Reetta Lehtiranta

reetta.lehtiranta@kempele.fi

Liitteet

- 1 Ollakka_asemakaavaehdotus
- 2 Ollakka selostus_ehdotusvaihe
- 3 Ollakka rakennustapaohje_ehdotusvaihe

Kempeleen kunta on asettanut nähtäville Ollakan alueen asemakaavaehdotuksen ajalle 21.2. – 22.3.2024. Asemakaavan muutos sijoittuu Kempeleentien eteläpuolelle Ketolanperäntien länsipuoliselle alueelle ja koskee kortteleita 6003-6006 ja 6009-6012. Kaavan laajennus koskee Kurikkahaantien eteläpuolista viher- ja läjitysalueita.

Asemakaavaehdotusta esittelee asemakaava-arkkitehti Reetta Lehtiranta.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (19.3.2024):

Merkitään esittely tiedoksi.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui käsittelyn ajaksi.

Elinvoimavaliokunta, 18.06.2024, § 70

Valmistelija / lisätiedot:

Päivi Alitalo

paivi.alitalo@kempele.fi

maankäyttöpäällikkö

Liitteet



- 1 Ollakan maankäyttösopimus 6005-2_luonnos
Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta
2 Tilusvaihtosopimus_kurikkatie_6_luonnos
Ei vielä julkinen, Julkisuuslaki 6§ 1 mom. 8. kohta

Ollakan alueen asemakavahankkeen suunnittelualueessa on mukana Kiinteistö Oy Kempeleen Kurikkatie 6:n omistama kiinteistö 244-401-29-154. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu KTY-6 merkinnällä toimitilojen korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa yksi asunto toimitilan yhteyteen. Maanomistajan ja rakennuttajan kanssa on neuvoteltu aiesopimuksen ja kaavavalmistelun perusteella oheinen maankäyttösopimus.

21.2.-22.3.2024 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa on osoitettu kiinteistö 244-401-29-154 asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) josta muodostuu korttelin 6005 tontti 2. Kaavamuutos edellyttää, että kunta ja maanomistaja tekevät tilusvaihdon, jossa Kiinteistö Oy Kempeleen Kurikkatie 6:n KTY-tontista n. 128 m², muuttuu katualueeksi ja vaihdetaan kunnan omistamaan puistoalueeseen n. 161 m², josta muodostuu AK tonttia. Tilusvaihto tehdään tilusvaihtosopimuksella kaavan voimaan tulon jälkeen. Ehdollinen tilusvaihtosopimus on liitteenä.

Maankäyttösopimuksessa käytetään aiesopimuksen mukaista kaavakorvausprosenttia, joka on 50% maanarvon noususta. Sopimuskorvauksessa huomioidaan alentavana tekijänä kiinteistön rakennuksen purkukustannukset.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.6.2024):

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että esitetyn maankäyttösopimuksen ja tilusvaihtosopimusluonnoksen pohjalta edettäisiin.

Esteellisyys:

Kauko Karhumaa poistui asian käsittelyn ajaksi.



Tarkastuslautakunta, § 17, 13.03.2024
Tarkastuslautakunta, § 22, 27.03.2024
Tarkastuslautakunta, § 27, 10.04.2024
Tarkastuslautakunta, § 32, 24.04.2024
Tarkastuslautakunta, § 38, 02.05.2024
Valtuusto, § 31, 20.05.2024
Elinvoimavaliokunta, § 71, 18.06.2024

§ 71

Arviointikertomuksen vastineet elinvoimavaliokunnan osalta

244Dno-2024-11

Tarkastuslautakunta, 13.03.2024, § 17

Kuntalain 121 §:n mukaan valtuusto asettaa tarkastuslautakunnan hallinnon ja talouden tarkastuksen sekä arvioinnin järjestämistä varten.

Tarkastuslautakunnan on arvioitava, ovatko valtuuston tilikaudelle asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet kunnassa ja kuntakonsernissa toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Valtuuston on kuntastrategiassa sekä talousarviossa ja -suunnitelmassa asetettavat tavoitteet koko kuntakonsernin toiminnalle.

Kuntalain 121 §:n mukaan tarkastuslautakunta laatii arviointisuunnitelman ja antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset.

Arviointikertomus käsitellään valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä. Kunnanhallitus antaa valtuustolle lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aihetta.

Ehdotus

Tarkastuslautakunta käy läpi viranhaltijoilta saamansa vastaukset ja aloittaa arviointikertomuksen työstämisen.

Päätös

Tarkastuslautakunta aloitti arviointikertomuksen työstämisen.

Tarkastuslautakunta, 27.03.2024, § 22

Ehdotus

Tarkastuslautakunta jatkaa arviointikertomuksen laadintaa.

Päätös

Tarkastuslautakunta jatkoi arviointikertomuksen laadintaa.



Tarkastuslautakunta, 10.04.2024, § 27

Ehdotus

Tarkastuslautakunta jatkaa arviointikertomuksen työstämistä.

Päätös

Tarkastuslautakunta jatkoi arviointikertomuksen työstämistä.

Tarkastuslautakunta, 24.04.2024, § 32

Ehdotus

Tarkastuslautakunta jatkaa arviointikertomuksen työstämistä.

Päätös

Tarkastuslautakunta jatkoi arviointikertomuksen työstämistä.

Tarkastuslautakunta, 02.05.2024, § 38

Ehdotus

Tarkastuslautakunta jättää arviointikertomuksen vuodelta 2023 valtuuston käsiteltäväksi. Tarkastuslautakunta esittää, että valtuusto pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista vastauksen kunnanhallitukselta valiokuntien ohjauksen jälkeen ennen talousarviokäsittelyä. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen vastaukset tulee toimittaa tiedoksi valtuustolle ja tarkastuslautakunnalle. Kunnanhallitukselta pyydetään kannanotto koko arviointikertomukseen valiokuntien ohjauksen jälkeen.

Päätös

Tarkastuslautakunta jättää arviointikertomuksen vuodelta 2023 valtuuston käsiteltäväksi. Tarkastuslautakunta esittää, että valtuusto pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista vastauksen kunnanhallitukselta valiokuntien ohjauksen jälkeen ennen talousarviokäsittelyä. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen vastaukset tulee toimittaa tiedoksi valtuustolle ja tarkastuslautakunnalle. Kunnanhallitukselta pyydetään kannanotto koko arviointikertomukseen valiokuntien ohjauksen jälkeen.

Valtuusto, 20.05.2024, § 31

Liitteet

1 Arviointikertomus 2023_allekirjoitettu_2.5.2024

Ehdotus



Valtuusto käsittelee arviointikertomuksen vuodelta 2023 ja pyytää arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista vastauksen kunnanhallitukselta valiokuntien ohjauksen jälkeen ennen talousarviokäsittelyä. Kunnanhallituksen käsittelyn jälkeen vastaukset tulee toimittaa tiedoksi valtuustolle ja tarkastuslautakunnalle. Kunnanhallitukselta pyydetään kannanotto koko arviointikertomukseen valiokuntien ohjauksen jälkeen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Elinvoimavaliokunta, 18.06.2024, § 71

Valmistelija / lisätiedot:

Kaija Muraja, Miia Marjanen

kaija.muraja@kempele.fi, miia.marjanen@kempele.fi

kaavoittaja, elinvoimajohtaja

Liitteet

1 Vastineet tarkastuslautakunnan kysymyksiin elinvoimavaliokunnan osalta

Tarkastuslautakunta on laatinut arviointikertomuksen vuodelta 2023. Valtuusto on pyytänyt arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista ja suosituksista vastauksia. Elinvoimavaliokunta käsittelee sen toimialaan kuuluvat havainnot.

Valiokunnan ohjaus:

Elinvoimavaliokunta (18.6.2024):

Elinvoimavaliokunta oli tyytyväinen esitettyihin vastauksiin.



§ 72

Ajankohtaiset asiat

Elinvoimajohtaja kertoi liikkeelle lähtevistä yrityspuolen rakennushankkeista.

Elinvoimajohtaja kertoi yksityistietilaisuudesta 26.6.2024 Linnakankaalla.

Elinvoimajohtaja kertoi Kempeletalon ravintolan kilpailutuksen ajankohtaisia asioita.



Muutoksenhakukielto

§67, §68, §69, §70, §71, §72

Muutoksenhakukielto

Muutoksenhakukiellon peruste

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- oppilaan arviointia (Perusopetuslaki 42c §)