

Asianumero: 244Dno-2021-46
Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet
vaihepvm 21.2.2023

Kempeleen asemakaavan muutos / Pirilän alue Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet

Keskusta/Ollila (101/001),
Keskusta/Kirkonseutu, (101/009) ja
Hakamaa/Paituri (103/012)

Sisällysluettelo

Asianumero: 244Dno-2021-46 Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet vaihepvm 21.2.2023.....	1
Nähtävilläolon aikana saapunut palaute	3
Saapuneet lausunnot ja niiden vastineet	4
Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	4
Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö	7
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö	8
Oulun seudun ympäristötoimi	10
Kempeleen Vesihuolto Oy	14
Oulun Seudun Sähkön Verkkopalvelut Oy	15
Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö	16
Digita Oy.....	17
Kempeleen seurakunta	18
Koulutuskuntayhtymä OSAO	20
Muistutukset ja niiden vastineet	21
Osallinen 1	21
Osallinen 2	22

Nähtävilläolon aikana saapunut palaute

Kaavaehdotusaineisto oli nähtävillä 12.10.-11.11.2022. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta.

Aineistosta saapui kymmenen (10) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö
- Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö
- Oulun seudun Ympäristötoimi
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Oulun Seudun Sähkön Verkkopalvelut Oy
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö (kaukolämpö)
- Digita Oy
- Kempeleen seurakunta
- Koulutuskuntayhtymä OSAO

Lisäksi luonnoksesta saapui Kempeleen valiokuntien (1 kpl) ohjaukset, Käpy-koordinaattorin auditointi sekä kaksi (2) muistutusta.

Palaute ja vastineet on käsitelty kunnanhallituksessa **27.2.2023 § xx**.

Saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (2)

14.11.2022

POPELY/3027/2020

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus

Kempeleen kunnan kirjaamo
kirjaamo@kempele.fi (sähköisesti)

Lausuntopyyntöne 12.10.2022

LAUSUNTO KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA PIRILÄN ALUEELLE, EHDOTUSVAIHE

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Pirilän alueen asemakaavoitus on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 16.12.2020. Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Pirilän maakunnallisesti arvokkaat rakennetun kulttuuriympäristön kohteet suojelukohteina, tutkitaan Pirilän nykyisen YO-alueen mahdollista uutta käyttötarkoitusta ja tutkitaan peltoalueen osoittamista asumistoiminnoille.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut kaavaehdotuksesta 10.11.2022. Alueella on tehty kesällä 2022 luonnosvaiheessa vaadittu arkeologinen tarkkuusinventointi. Kaavaehdotusta tulee tarkistaa museon lausunnon mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa on huomioitu alueidenkäyttöryhmän luonnosvaiheessa lausuma eikä ELY-keskuksella ole tältä osin huomautettavaa.

Luonnonsuojeluryhmä

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antamassa lausunnossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavassa ja tekstiä on täydennetty ja tarkennettu. Pirilänlammen ja Ruusupuiston välistä viheryhteyttä on parannettu ja kaavassa on muutenkin ilahduttavasti kiinnitetty huomiota ekologisiin yhteyksiin. Näiltä osin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaavakartalla on osoitettu Piriläntien varteen asemakaavamerkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten julkisivujen parvekkeet/terassit tulee lasittaa sekä oleskelualueet suojata liikennemelua vastaan.

POHJOIS-POHJANMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

0295 038 000
www.ely-keskus.fi
Y-tunnus 2296962-1

Kirjaamo
PL 88, 90101 Oulu
kirjaamo.pohjois-pohjanmaa@ely-keskus.fi



Lausunto 2 (2)
14.11.2022 POPELY/3027/2020

ELY-keskus toteaa, että kaavakartalla oleskelualueet tulee merkitä sijoitettavaksi alueille, joilla melun ohjearvot laaditun asemakaavan meluselvityksen (Ramboll 8.9.2022) mukaan alittuvat.

Liikenteen osalta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Tömikoski.

Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet ylitarkastaja Maarit Vainio (luonnonsuojelu), liikennejärjestelmävastaava Päivi Hautaniemi (liikenne) ja ylitarkastaja Heli Törtö (ympäristönsuojelu).

Tiedoksi	Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö / Maarit Vainio Ympäristönsuojeluyksikkö / Heli Törtö Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue / Päivi Hautaniemi
Yhteystiedot	Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö, alueidenkäyttöryhmä, alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine, puh. 0295 038 432

Vastine alueidenkäyttöryhmälle:

Hyväksyttävää kaavaehdotusta tarkistetaan Pohjois-Pohjanmaan museon 10.11.2022 lausunnon edellyttämällä tavalla.

Vastine ympäristönsuojeluyksikölle:

ELY-keskus viittaa Piriläntien varren kaavamerkintään, jonka osoittaman rakennusalan puoleisten julkisivujen parvekkeet/terassit tulee lasittaa sekä oleskelualueet suojata liikennemelua vastaan sekä toteaa, että kaavakartalla oleskelualueet tulee merkitä sijoitettavaksi alueille, joilla melun ohjearvot laaditun asemakaavan meluselvityksen (Ramboll 8.9.2022) mukaan alittuvat.

Palautteen johdosta virkistykseen ja oleskeluun varattujen alueiden sijainnit on käyty läpi ja todettu, että Kiiesmetsä, Pirilänlammen puisto, Lunmanninpuisto ja Omenatarha sijaitsevat rakenteen sisällä tiemelulta suojassa. Ruusupuiston kohdalla päiväajan ohjearvo 55 dB ennustetilanteessa 2040 ylittyy puiston länsireunalla puustoisien alueen kohdalla ja Piriläntien katualueeseen kuuluvalla pyörätiellä. Uusi tasoylitykseen kaartuva baanalinjaus Ruusupuiston itäpuolella tulee tarjoamaan viihtyisemmän ja melutasoltaan nykyistä miellyttävämmän jalankulku- ja pyöräyhteyden Kirkonkylän koulun suuntaan.



Oleskelualueiden sijaintia kortteleissa ei ole merkitty kaavakartalle, koska oleskeluun soveltuvien alueiden ääniolosuhteet riippuvat korttelien sisäpuolisesta suunnittelusta.

Suunnittelijoita ohjeistetaan oleskelualueiden sijoittamisessa sitovan rakennustapaohjeen kappaleessa 3.3. *Melu seuraavasti: Piriläntiehen rajautuvilla tonteilla asuinrakentaminen edellyttää melun huomioon ottamista suunnittelussa. Oleskeluun tarkoitettut piha-alueet tulee suunnitella siten, että rakennukset tai tontille rakennettavat meluesteet suojaavat oleskelupihoja liikenteen melulta Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten yleisen melutason ohjearvojen mukaisesti. Piriläntien varrella tien suuntaan avautuvat parvekkeet ja terassit tulee lasittaa melun torjumiseksi. Yöajan keskimelutaso on enintään 60 dB ja päiväajan enintään 65 dB rakennusalojen reunoilla, joten rakennusmääräysten mukainen 30 dB ääneneristävyys asuinrakennusten julkisivuilla riittää. Mukavuussyistä voidaan suosia parempaa ääneneristävyyttä. Edellistä sovelletaan myös Y-tontilla siinä tapauksessa, että tontille toteutetaan melulle herkkiä toimintoja.*

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 KEMPELE
kirjaamo@kempele.fi

Viite Lausuntopyyntönnö 10.10.2022

Asia **KEMPELE Kempeleen asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus Pirilän alueelle / rakennettu kulttuuriympäristö**

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto Kempeleen asemakaavan Pirilän aluetta koskevasta muutosehdotuksesta. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavamuuosalue sijaitsee Keskusta/Ollilan (101/001) tilasto- ja pienalueella sekä pieneltä osin myös Keskusta/Kirkonseutu (101/009) ja Hakamaa/Kuivalanperä (103/012) tilasto- ja pienalueella. Suunnittelualue rajautuu Piriläntiehen, Kirkkopolkuun, Kirkkotiehen, Hovintiehen, Tuomitiehen sekä Kiiesmetsään. Komeetantien jatke ulottuu Kiiestien ja Hovintien väliselle alueelle ja siitä edelleen pellon ylitse Eteläsuomentiehen saakka. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32 ha.

Pirilän alueen asemakaavan maisema- ja kulttuuriympäristön vaikutusten selvitysraporttia on päivitetty luonnosvaiheen jälkeen tarkempien kuntokartoitusten pohjalta. Rakennuskohtaisista suojelumerkinnöistä on pidetty työneuvottelu Kempeleen kunnan teknisen palvelun ja Pohjois-Pohjanmaan museon välillä 14.6.2022.

Pirilän alueen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella sijaitsee vanhan Pirilän pihapiiri, joka koostuu asuinrakennuksesta, vanhasta navetasta eli ns. konekoulusta sekä aitoista. Asemakaavan muutosehdotuksessa Vanhan Pirilän alue on osoitettu kaavamerkinnällä *YY/s Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään*. Lisäksi olemassa oleville rakennuksille on seuraavat suojelumerkinnät: vanha asuinrakennus ja konekoulu on suojeltu sr-30-merkinnällä ja aittarakennukset sr-10-merkinnällä.

Pohjois-Pohjanmaan museon mielestä asemakaavaluonnoksessa esitetyt Pirilän rakennusten suojelumerkinnät ja -määräykset ovat riittävät kohteen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan Kempeleen kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Juhani Turpeinen
Rakennustutkija

Tiedoksi Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

Pohjois-Pohjanmaan museo

PL 26, 90015 Oulun kaupunki | Käyntiosoite: Ainolanpolku 1, 90130 Oulun kaupunki
Puhelin: 044 7037 161 (palvelupiste), 050 3166 497 (toimisto)
Y-tunnus: 0187690-1 | www.ouka.fi/ppm

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle rakennetun kulttuuriympäristön osalta

Lausunto ei johda muutoksiin hyväksyttävässä kaava-aineistossa.



Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

OULU | Museo- ja tiedekeskus
Luuppi

1(2)

Lausunto OUKA/39/10.02.01/2018

10.11.2022

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 Kempele
(kirjaamo@kempele.fi)

Viite Lausuntopyyntöne 10.10.2022

Asia **KEMPELE Pirilän alueen asemakaavamuutoksen ehdotus / arkeologia**

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Pirilän alueen asemakaavan muutoksen ehdotusta. Muutos koskee Keskusta/Ollilan (101/001) tilasto- ja pienaluetta sekä pieneltä osin Keskusta/Kirkonseutu (101/009) ja Haka-maa/Kuivalanperä (103/012) tilasto- ja pienaluetta. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Asemakaavaprosessissa tutkitaan Piriläntien varren maatalousalueiden muuttamista asun-torakentamiseen, Pirilän alueen käyttötarkoitusta sekä osayleiskaavan mukaisen uuden katu- ja pyörätieyhetyden osoittamista Eteläsuomentielle Piriläntielle. Asemakaavan muutos sijoittuu pääosin Piriläntien, Kirkkopolun, Hovintien, Tuomitien ja Kiiesmetsän rajaa-malle alueelle. Kaavaehdotuksen rajausta on laajennettu pieneltä osin myös Minkkitien varteen.

Suunnittelualueen Vanhan Pirilän alueella toteutettiin arkeologinen tarkkuusinventointi syksyllä 2022 (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut) Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon (9.6.2022) mukaisesti. Museolle toimitettu väliraportti (5.10.2022) käsitteli Vanhan Pirilän eteläosaan suunnitellun täydennysrakentamiselle osoitetun rakennusoikeus-alueen (80m²) tutkimusten tuloksia. Uudella rakennusoikeusalueella ei todettu sijaitsevan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai kulttuurikerrok-sia.

Koko Vanhan Pirilän pihapiirin tarkkuusinventointia käsittelevä tutkimusraportti (ilman KM-numeroa) toimitettiin museolle 4.11.2022 (*Kempele Pirilän alue, Vanhan Pirilän alu-teen tarkkuusinventointi 19.-20.9.2022 ja 1.11.2022*). Tarkkuusinventoinnissa Piriläntien var-ressa sijaitsevan pitkän piharakennuksen edustalta sekä aittojen ympäristöstä havaittiin kulttuurikerroksia, jotka ovat vuonna 1853 rakennetun ja sittemmin puretun vanhan pää-rakennuksen kivijalkaa syvemmällä. Kulttuurikerrokset viittaavat siihen, että vanhan päära-kennuksen alueella eli aittojen alla ja ympäristössä sekä pitkän piharakennuksen edustalla sijaitsee vanhempaan toimintaan liittyvä kulttuurikerroksia sekä mahdollisia rakenteita. Aluetta, jolta tavattiin vanhemmasta toiminnasta kertovia kulttuurikerroksia, on esitetty tutkimusraportissa kiinteäksi muinaisjäänneksi.

Kohde *Pirilä* lisättiin muinaisjäänösrekisteriin muuna kulttuuriperintökohteena välirapor-tin perusteella. Kun museo sai tarkkuusinventoinnin lopulliset tulokset, muutettiin kohde muinaisjäänösrekisteriin muinaismuistolain (295/1963) suojelemaksi kiinteäksi muinais-

Pohjois-Pohjanmaan museo

PL 26, 90015 Oulun kaupunki | Käyntiosoite: Ainolanpolku 1, 90130 Oulun kaupunki
Puhelin: 044 7037 161 (palvelupiste), 050 3166 497 (toimisto)
Y-tunnus: 0187690-1 | www.ouka.fi/ppm



10.11.2022

jäännökseksi Pirilä (muinaisjäännöstunnus 1000045320), ja kohteelle tehtiin tutkimusraportissa esitetyn mukainen muinaisjäännösalueerajaus.

Kohde Pirilä tulee merkitä kaavakartalle muinaisjäännösalueerajauksen mukaisella sm-osa-aluemerkinnällä, ja kaavamääräykseen tulee lisätä teksti: *"Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon (Pohjois-Pohjanmaan museo) lausunto."* Kohteen Pirilä tiedot on myös päivitettävä kaavaselostuksen luvun 3.1 kohtaan *Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot* sekä liitteen *Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutukset* lukuihin 2.1, 2.2., 2.2.1. sekä 4.3.

Kaavaehdotuksessa Pirilän muinaisjäännösalueelle on osoitettu polkuja, joita ei tällä hetkellä ole olemassa (pihapiirin keskellä kulkeva kaakko-luodesuuntainen polku, joka kääntyy kohti koillista aittojen ja Piriläntien väliselle alueelle). Mikäli muinaisjäännösalueelle osoitetaan rakentamista tai muuta muuttuvaa maankäyttöä, tullaan suunnitelmien toteuttamisessa todennäköisesti kajoamaan muinaismuistolain suojelemaan kiinteään muinaisjäännökseen. Tällaisissa tapauksissa hankkeen toteuttajan tulee hakea Museovirastolta muinaismuistolain 11 § mukaista kajoamislupaa. Kajoamislupamenettelyssä Museovirasto arvioi, onko kajoaminen muinaisjäännökseen mahdollista, ja mitkä kajoamisen ehdot ovat Tieto kajoamisluvan tarpeesta maankäyttösuunnitelmien kohdistuessa muinaisjäännösalueelle tulee lisätä kaavaselostukseen.

Kaavaluonnokseen verrattuna kaavaehdotukseen on lisätty Vanhan Pirilän pihapiirin keskivaiheille uusi täydennysrakentamiseen osoitettu rakennusoikeusalue. Kyseinen rakennusoikeusalue rajautuu aivan Pirilän muinaisjäännösalueen rajalle. Pihapiirin keskivaiheille osoitettua rakennusala suositellaan siirtämään kaakkoon, jotta sen rakentamisen aikaiset toimet eivät johda muinaismuistolain rauhoittaman muinaisjäännöksen Pirilä kajoamiseen, sillä muinaismuistolaki kieltää kaikenlaisen muinaisjäännöksen kaivamisen, peittämisen, vahingoittamisen ja muun siihen kajoamisen.

Kyseisellä pihan keskelle osoitetulla rakennusoikeusalueella on arkeologisen tarkkuusinventoinnin perusteella sijainnut rakennus, jonka käyttötarkoitus on vaihdellut vuosikymmenien aikana ja joka on lopulta poistettu käytöstä ja purettu 2000-luvulla. Kyseisellä alueella on vielä maan alla säilyneitä rakenteita, mutta ne eivät ole muinaismuistolain suoje-
lun piirissä.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Pirilän kaavamuutoksen ehdotuksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Matleena Riutankoski
Arkeologi

Tiedoksi

Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

Vastine Pohjois-Pohjanmaan museolle arkeologisen kulttuuriperinnön osalta

Lausunnon johdosta Vanhan Pirilän pihapiirin tarkkuusinventoinnissa havaitun kiinteän muinaisjäännösalueen rajausta ja sm-osa-aluemerkintä ja -määräys lisätään kaavakartalle. Hyväksyntävaiheen kaavaselostusta ja maisema- ja kulttuuriympäristöliitettä tarkennetaan. Muinaisjäännösalueelle osoitettu ohjeellinen polkumerkintä poistetaan ja pihan keskelle osoitettua lisärakennusoikeuden rajausta siirretään.

Oulun seudun ympäristötoimi



Lausunto sivu 1 (2)

OUKA/39/10.02.01/2018

11.11.2022



Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Viite: Lausuntopyyntö 244Dno-2021-46

Oulun seudun ympäristötoimen ympäristönsuojeluyksikön lausunto Pirilän alueen asemakaavaehdotuksesta

Kempeleen kunta on pyytänyt Oulun seudun ympäristötoimen lausuntoa Kempeleen Pirilän alueelle sijoittuvan asemakaavamuutoksen ehdotuksesta 11.11.2022 mennessä. Kaavamuutos koskee Keskusta/Ollilan (101/001) ja Keskusta/Kirkonseudun (101/009) sekä Hakamaa/Paiturin (103/012) tilasto- ja pienalueita. Asemakaavan muutos koskee Ollilan kortteleita 1020 ja 1036 ja 1051 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja viheralueita. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-aineistoa on täydennetty lisäselvityksin mm. liikennejärjestelyistä, melusta, arkeologiasta ja hulevesistä.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmiin on lisätty viheraluetta ja rakentamista on paikoin väljennetty, mitä Oulun seudun ympäristötoimi pitää hyvänä ratkaisuna alueen luontoarvojen turvaamiseksi. Tehdyt hulevesiselvitykset sisältävät Pirilänlammen vesitaloustarkastelun, missä todetaan, että poikittaiskadun toteutus suunnitelmassa kadun korkeusasema ja rakennepaksuudet tarkentuvat ja mikäli kadun rakentaminen uhkaa muuttaa lammen vesitasapainoa on tehtävä selvityksessä esitetyt toimenpiteet (esim. pohjapadot). Nämä seikat tulisi ympäristötoimen mielestä esittää kaavassa niin, että ne ohjaavat toteuttamista. Lisäksi selvityksessä todetaan, että Pirilänlammen veden pintaa tulisi jatkossa seurata ja mitata säännöllisesti, miltä osin toteuttaminen jää epäselväksi. Kaavan vaikutusten arviointiin tulisi sisällyttää täsmällisemmin kuvaus katuyhteyden rakentamisen vaikutuksista Pirilänlammen vesitasapainoon ja millä tavoin vaikutuksia hallitaan. Ympäristötoimen näkemyksen mukaan kunnan vastuulle jää lammen vesitasapainon seuraaminen ja kuivumisen estäminen.

Kaavaselostuksessa todetaan, että poikkikatuyhteyden toteutusta ohjataan siten, että katusuunnitelussa tarkastellaan melu- ja/tai näkösuojauksen tarve. Ympäristötoimen mielestä uuden poikkikyhteyden varrella jo olevien asuinrakennusten suojaaminen melulta on kannatettavaa ja esittää meluntorjuntaratkaisun osoittamista jo kaavoitusvaiheessa, jotta asukkaille voidaan turvata riittävästi hiljaisia oleskelualueita pihuille. Piriläntien varren uusien asuinrakennusten osalta tulisi huolehtia, että asunnot aukeavat myös hiljaiseen suuntaan.

Ympäristötoimi toistaa luonnosvaiheen lausunnossaan esitetyt tarpeet kaavamääräyksellä todeta mahdollisuus happamien sulfaattimaiden esiintymiseen (laikuittainen luonne) ja tarvittaessa niiden huomioon ottamiseen. Lisäksi rakennettavuusselvityksessä mainittu kynnysarvotason ylitys ja sen johdosta olevat mahdolliset maankäytön rajoitteet tulisi ympäristötoimen mielestä esittää kaavassa, jotta niihin voidaan reagoida maankäytön mahdollisesti muuttuessa myöhemmin.

Toimivalta Oulun kaupungin hallintosäännön 26.1. §:n mukaan Oulun seudun ympäristötoimi -liikelaitoksen johtokunta toimii kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta annetun lain tarkoittamana kunnan ympäris-

Oulun seudun ympäristötoimi (Hailuoto, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu, Tyrnävä)
Postiosoite: PL 34, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite: Solistinkatu 2 | Puhelin: 08 558 410 (vaihe)
ouka.fi/ymparisto | ymparisto@ouka.fi

OULU

Allekirjoitettu sähköisesti Oulun kaupungin asianhallintajärjestelmässä 11.11.2022 11:05
Hakala Jonna, Ympäristönsuojelupäällikkö





Lausunto sivu 2 (2)

OUKA/39/10.02.01/2018

11.11.2022



tönsuojeluviranomaisena. Oulun seudun ympäristötoimi -liikelaitoksen johtokunta on delegoinut lausunnot viranomaisille tai muille tahoille ympäristö- ja/tai terveysvaikutuksiltaan vähäisistä ympäristönsuojeluun liittyvistä asioista (laki kuntien ympäristönsuojelun hallinnosta 6 §) yksikön vastuuhenkilölle (15.12.2021 § 134).

Jonna Hakala
ympäristönsuojelupäällikkö

Lisätiedot Vainik Riikka
ympäristötarkastaja
p. 044 703 6794

Vastine Oulun seudun ympäristötoimen Ympäristönsuojeluyksikölle

Vesitasapaino

Hulevesiselvityksen sisältämän Pirilänlammen vesitaloustarkastelun mukaan poikittaiskadun toteutussuunnitelmassa kadun korkeusasema ja rakennepaksuudet tarkentuvat ja mikäli kadun rakentaminen uhkaa muuttaa lammen vesitasapainoa on tehtävä selvityksessä esitetyjä toimenpiteitä (esim. pohjapadot). *Nämä seikat tulisi ympäristötoimen mielestä esittää kaavassa niin, että ne ohjaavat toteuttamista.* Lisäksi selvityksessä todetaan, että Pirilänlammen veden pintaa tulisi jatkossa seurata ja mitata säännöllisesti, miltä osin toteuttaminen jää epäselväksi. *Kaavan vaikutusten arviointiin tulisi sisällyttää täsmällisemmin kuvaus katuyhteyden rakentamisen vaikutuksista Pirilänlammen vesitasapainoon ja millä tavoin vaikutuksia hallitaan.* Ympäristötoimen näkemyksen mukaan kunnan vastuulle jää lammen vesitasapainon seuraaminen ja kuivumisen estäminen.

Sitovassa rakennustapaohjeessa luvussa 6.1 Puistot VP ja VL on määrätty: *Lammen välitöntä ympäristöä kasvillisuuksineen ei tule muuttaa. Vesitalouden säilymisestä tulee esittää ympäröivien alueiden kuivatuksen suunnittelussa erillinen suunnitelma. Lampi voi tulvehtia ympäristöönsä, mutta veden korkeutta tulee hallita ylivuoto-ojalla tai -putkella siten, että ylivuodon korko asettuu noin 8,5 metriin merenpinnasta. Lampeen voidaan johtaa maltillisesti puhtaita hulevesiä puistoon rajautuvilta tonteilta. Hulevesien johtaminen edellyttää suunnittelua ja yhteistyötä Kempeleen kunnan Kunnallistekniikan yksikön kanssa, ja se tulee sovittaa lammen vesitalouteen.*

Tarkennetaan Pirilän kaava-alueen hulevesitarkastelut/Plaana 2022 -asiakirjaa seuraavasti: *Pirilänlammen vesitasapainoa pitää seurata säännöllisin mittauksin keväällä, kesällä ja syksyllä ennen poikittaiskatuyhteyden rakentamista, rakentamisen aikana ja myös rakentamisen jälkeen. Jos vesitasapainossa huomataan poikkeamia, niin tällöin tulee tehdä tarvittavat parantamissuunnitelmat vesitasapainon palauttamiseksi. Kyseeseen voi tulla rakenteellisena toimenpiteenä esimerkiksi pohjapato lammen ja poikittaiskadun väliin ja/tai lampeen lisävesien ohjaaminen lammen lähiympäristöstä esimerkiksi Pirilän alueen eteläosalta.*

Vaikutusten arviointia täydennetään seuraavasti: *Lampea ympäröivä rakentaminen tai poikittaiskadun toteutus saattaa muuttaa lammen vesitasapainoa, joten vesitasapainoa seurataan säännöllisin mittauksin ennen ja jälkeen rakentamisen sekä rakentamisen ajan.*



Tarvittaessa tehdään hulevesiselvityksessä esitettyjä toimenpiteitä lammen liiallisen kuivumisen estämiseksi.

Melu

Kaavaselostuksessa todetaan, että poikkikatuyhteyden toteutusta ohjataan siten, että katusuunnittelussa tarkastellaan melu- ja/tai näkösuojauksen tarve. Ympäristötoimen mielestä uuden poikkiyhteyden varrella jo olevien asuinrakennusten suojaaminen melulta on kannatettavaa ja *esittää meluntorjuntaratkaisun osoittamista jo kaavoitusvaiheessa*, jotta asukkaille voidaan turvata riittävästi hiljaisia oleskelualueita pihoille. Piriläntien varren uusien asuinrakennusten osalta tulisi huolehtia, että asunnot aukeavat myös hiljaiseen suuntaan.

Palautteen johdosta kappaleeseen 3.3 lisätään: *Lisäksi suositellaan asuntojen avautumista myös pois päin liikennemelusta*

Uuden poikkiyhteyden varrella meluntorjuntaratkaisua ei lukita asemakaavassa vaan se tutkitaan tarkemmassa toteutussuunnittelussa, katusuunnitteluprosessissa.

Sitovassa rakennustapaohjeessa kappaleessa 3.3 *Melu* ohjataan toteutussuunnittelua: *Komeetantien jatkeen liikennemelu ei asemakaavatasoisen meluselvityksen mukaan aiheuta olemassa olevalla asuinalueella ohjearvojen ylittymistä, kun nopeusrajoitus on enintään 40km/h. Osuudelle ei tule osoittaa tätä korkeampaa nopeusrajoitusta ja liikenneympäristö tulee suunnitella nopeusrajoitusta tukevaksi. Katusuunnitelman mukaisesta ratkaisusta tulee tehdä erillinen melutarkastelu ja ajoneuvoliikennealueen sijoituessa lähelle asuintontteja, tulee selvittää melu- ja/tai näkösuojauksen tarve. Suojausta suositellaan pihojen yksityisyyden säilyttämiseksi. Poikkikatu tulee suunnitella siten, että vähintään neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta toteutettuihin asuinrakennuksiin riittää tavanomainen ääneneristävyyden. Kaikilla olemassa olevilla tonteilla täytyy olla mahdollisuus toteuttaa oleskelualue Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten vanhoilla asuinalueilla sovellettavien yleisen melutason ohjearvojen ylittymättä. Mahdollisuuksien mukaan tulee pyrkiä myös vanhoilla alueilla uusien alueiden melun ohjearvoihin.*

Sitovassa rakennustapaohjeessa kappaleessa 6.2. *Komeetantien jatke* ohjataan toteutussuunnittelua: *Komeetantien ympäristö tulee suunnitella puistomaiseksi. Ympäristösuunnitelmassa kiinnitetään huomiota asuinalueen viihtyisyyteen ja häiriön minimointiin. Ajorataa lähempää asuinalueita vasten suositellaan 150cm korkea melu- ja/tai näkösuoja-aitaa tai vallia ja istutuksia.*

Happamat sulfaattimaat

Ympäristötoimi toistaa luonnosvaiheen lausunnossaan esitetyt tarpeet *kaavamääräyksellä todeta mahdollisuus happamien sulfaattimaiden esiintymiseen (laikuittainen luonne) ja tarvittaessa niiden huomioon ottamiseen.*

Palautteen johdosta asemakaavaselostusta tarkennetaan luvussa 3.1 *Selvitys suunnittelualueen oloista ja kappaleessa Maaperä rakennettavuus: Tutkimuksen mukaan alueella ei esiinny happamia sulfaattimaita [tutkitussa laajuudessa] ja valtaosalla aluetta esiintymistodennäköisyys*

on pieni. Pohjois- ja itäosissa vanhan merenpohjan alueella kuitenkin esiintymisen todennäköisyys on suuri, ja tämä edellyttää hankekohtaista tutkimista. (Geobotnia 2021 ja GTK:n Hasu-kartta 1:250000, 5.10.2022)

Sitovissa rakentamistapaohjeissa kappaleessa 3.1 Maaperä ja perustaminen määrätään näin: Korttelien 1054 ja 1055 sekä Komeetantien Ollilantien ja Eteläsuomentien välisen osuuden rakentamisen yhteydessä tulee selvittää hankealueen happamat sulfaattimaat, ja löydettyessä käsitellä ne asianmukaisesti.

Palautteen johdosta ja ilmiön laikuittaisuuden vuoksi kaavakartalle lisätään yleismääräys: Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Haitta-ainepitoisuus

Lisäksi rakennettavuusselvityksessä mainittu kynnysarvotason ylitys ja sen johdosta olevat mahdolliset maankäytön rajoitteet tulisi ympäristötoimen mielestä esittää kaavassa, jotta niihin voidaan reagoida maankäytön mahdollisesti muuttuessa myöhemmin.

Kynnysarvotason ylitys ja siitä aiheutuvat mahdolliset maankäytön rajoitteet on esitetty kaavassa seuraavalla tavalla:

Kaavaselostuksessa luvussa 3.1 kappaleessa Maaperä ja rakennettavuus on kuvattu lähtötilanne ja sen aiheuttamat rajoitteet: Pilaantuneisuustutkimuksessa havaittiin yhdessä pisteessä Kempeleenkartanon asuinrakennusten tontilla kohonneita torjunta-ainepitoisuuksia maaperässä, eikä tälle alueenosalle suositella päiväkotia, maanviljelyä tai muuta herkkää toimintaa. Tavanomaisissa kohteissa, kuten asuin- tai asuinkerros- tai liiketoimintatilojen tapauksessa maaperässä havaitusta kynnysarvotason ylityksestä ei aiheudu jatkotutkimus- tai kunnostustarvetta, vaan maaperän haitta-ainepitoisuudesta aiheutuva altistumisriski eliminoidaan pintarakenteilla, jotka estävät haitta-aineelle altistumisen. Mikäli kyseisen alueen pinnasta kuorittua multaa hyödynnetään viheralueiden täyttöihin, tulee mullan haitta-ainepitoisuus (torjunta-aineet) erikseen tutkia kasoista otetuista kokoomanäytteistä.

Sitovissa rakentamistapaohjeissa luvussa 3.1 Maaperä ja perustaminen, Happamat sulfaattimaat ja pilaantuneet maat määrätään näin: Korttelin 1069 länsinurkalla on havaittu kohonnut torjunta-ainepitoisuus. Tämän vuoksi tulee tehdä lisätutkimuksia ja tarvittaessa maanvaihtoa, mikäli tontinkäyttöä muutetaan lähiruokatuotantoa suosivaksi asumiseksi.

Sitovissa rakentamistapaohjeissa luvussa 3.4 Kestävät valinnat, Viherrakentaminen, Yleiset alueet määrätään näin: Puistoalueilta etsitään luontevat kohdat alueella muodostuvien hulevesien viivytykseen ja imeytykseen sekä alueella muodostuvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Mikäli rakennettavan alueen pinnasta kuorittua multaa hyödynnetään viheralueiden täyttöihin, tulee mullan haitta-ainepitoisuus (torjunta-aineet) erikseen tutkia kasoista otetuista kokoomanäytteistä.

Kempeleen Vesihuolto Oy



Kurikkatie 14, 90440 KEMPELE
(08) 8828 300

LAUSUNTO

11.11.2022

Kempeleen kunta
kirjaamo@kempele.fi, kaavoitus@kempele.fi

Viite 244Dno-2021-46

Kempeleen asemakaavan muutos Pirilän alueelle, kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee olemassa olevaa Kempeleen Vesihuolto oy:n vesihuoltoverkosta sekä kiinteistöjen omistamia vesi- ja viemärijohtoja.

Nähtävillä olevassa kaavaehdotuksessa on hyvin huomioitu nykyisen vesihuoltoverkon sijainti johtoaluevarauksin. Vesihuollon lisärakentaminen tukeutuu alueella jo olevaan vesihuoltoverkkoon. Olemassa olevan vesihuoltoverkon päälle ei saa sijoittaa verkoston huollettavuuden vuoksi meluvalleja yms. massoja.

Kempeleen Vesihuolto oy:n aiemmassa (20.6.2022) lausunnossa liitteenä olleet yleissuunnitelmakartat päivittyvät nykyisen nähtävillä olevan ehdotuksen mukaiseksi. Pyydämme huomioimaan päivittyvän vesihuoltosuunnittelun tarpeet, tästä olisi syytä pitää kaavoittajan ja vesihuollon kesken asiaa tarkentava neuvottelu. Muutama johtoaluevaraus on tarpeen päivittää, lisäksi jätevesipumppauksen tarpeita tulee tarkastella (ET-tontit).


Harri Lahtinen
verkostopäällikkö



Vastine Kempeleen Vesihuolto Oy:lle

Kempeleen Vesihuolto Oy:n sekä Oulun Seudun Sähkön Verkkopalvelut Oy:n esittämät huomiot ja muutostarpeet on käsitelty verkostopalaverissa 30.11.2022. Lisäksi vesihuollon toteutusta ja aikataulua on tarkennettu työpalaverissa 9.12.2022.

Oulun Seudun Sähkön Verkkopalvelut Oy

LAUSUNTO
17.10.2022



KEMPEELEN KUNTA
kaavoitus

Asemakaavamuutos, Kempele Pirilä

Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:n nykyistä 20kV:n jakeluverkkoa sijoittuu kaavalaajennus alueelle. Kaavalaajennus alueelle tulee varata paikat ja reitit sähkönjakeluverkostolle ja siihen kuuluvien laitteistoille. Sähkönjakeluverkon rakentuminen laajennusalueelle tarkentuu kaavan rakentuessa, alueelle tulevien sähköliittymien tehontarpeet määrittelevät lopulliset muuntamoiden paikat.

Pyydämme että kaavasuunnittelija lisää liitteenmukaiset kaavamerkinnot 20kV:n johdoista ja muuntamoista kaavaluonnokseen. Pyydämme, että kaavamerkinnot lisätään myös olemassa oleville 20kV:n johdoille ja muuntamoille.

Mikäli kaavalaajennus aiheuttaa muutoksia nykyisiin 20kV:n johtoihin ja laitteistoihin (erotinasemat ja muuntamot) siirrosta aiheutuvista kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Muutoksen suunnittelusta pidetään erillinen tekniikkapalaveri ja lisäksi muutoksen suunnittelusta ja toteutuksesta tehdään erillinen asiakirja.

Liitteenä verkostokartta kaavalaajennus alueelta, jossa esitetty alueella olemassa sähkönjakeluverkko ja kaavan rakentumisen myötä rakennettava uusi sähkönjakeluverkko.

Lisätietoja sähköverkoston suunnittelusta antaa Jonne Laurila p. 040 7696911 tai jonne.laurila@oss.fi.

YHTEISTYÖTERVEISIN
OULUN SEUDUN SÄHKÖ VERKKOPALVELUT OY
Jonne Laurila
Projektivastaava

LIITE 1. Sähkönjakeluverkostolle ja siihen kuuluville laitteistoille varattavat reitit ja paikat

Vastine Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:lle

Oulun Seudun Sähkön Verkkopalvelut Oy:n esittämät huomiot ja muutostarpeet on käsitelty verkostopalaverissa 30.11.2022. Lisäksi verkkopalvelujen varauksia on tarkennettu sähköpostitse 1/2023.



Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö

Lähettilä: [Tapio Laurila](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo](#)
Aihe: Lausunto ehdotusvaiheen kuulemiseen/Pirilän alue
Päivämäärä: maanantai 14. marraskuuta 2022 8.28.49
Liitteet: [image001.png](#)
[2631-296 Yleiskartta Pirilän kaavaluonnos alue Rev0.pdf](#)

Hei,

liitteenä Oulun Seudun Sähkön kaukolämmön päivitetty esisuunnitelma koskien tätä Pirilän kaavaehdotusta.

Terveisin

Tapio Laurila
kaukolämmön verkostopäällikkö
Oulun Seudun Sähkö
044-7065426
tapio.laurila@oss.fi
www.oulunseudunsahko.fi



Vastine Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkölle

Ehdotusvaiheen muutokset suunniteltujen kaukolämpölinjojen sijaintiin otetaan huomioon alueen toteutuksessa ja osoitetaan kaavakartalla johtoaluevarauksin.

Digita Oy

Lähtettäjä: [Syrjala Teppo](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo](#)
Kopio: [Jänkälä Suvi](#)
Aihe: 244Dno-2021-46
Päivämäärä: tiistai 8. marraskuuta 2022 19.20.04

Asia: Kempeleen asemakaavan muutos Pirilän alueelle

Digita Oy lausuu kaavaehdotusaineistoon seuraavaa:

Yleistä:

Kaavaehdotuksessa on huomioitu hyvin eri maankäyttömuodot ja mm. kevyenliikenteen tarpeet pyörätienlinjauksineen.

Kaava kokonaisuudessaan tiivistää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä on resurssitehokasta ja keskittää hankkeen vaikutuksia rajatulle ja jo olemassa olevalle yhdyskuntarakenteen alueelle. Alueen ja lähiympäristön luonto- ja ympäristöarvot on huomioitu hyvin kaavaehdotuksessa.

Digitaalinen infra:

Kaavaehdotusalueen ja viereisen Tähkälän alueen rakentuminen tuo kapasiteettitarvetta alueen mobiiliin matkaviestinverkkoon. Em. digitaalisen infrastruktuurin tarve on huomioitu kaavaehdotuksessa hyvin; matkaviestintukiaseman mastolle on osoitettu paikka (EMT). Osoitettu mastopaikan aluevaraus täyttää radiotekniset vaatimukset tarvealueelle ja siitä voidaan parantaa mobiilin matkaviestinverkon kapasiteettia, laatua ja peittoalueita kaavaehdotusalueelle, sekä jo olemassa oleville tarvealueille kaavaehdotusalueen ympäristössä.

Yt, Teppo Syrjala
Teppo Syrjala
Solution Manager
Digita Oy
Oulu
Matkapuhelin +358405366220
teppo.syrjala@digita.fi

Vastine Digita Oy:lle

Lausunto merkitään tiedoksi. Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä hyväksymisvaiheen kaava-aineistoon. Digita Oy:n mastotarpeita on tarkasteltu sähköpostitse ja erillisessä palaverissa 29.11.2022.

Kempeleen seurakunta



Lausunto

1(1)

8.11.2022

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut /Kaavoitus
PL 12
90441 Kempele
kirjaamo@kempele.fi

Viite Nähtävilläoloilmoitus 4.10.2022

Otsikko Kempeleen asemakaavan muutos Pirilän alueelle, kaavaehdotus

Kempeleen kunnan nettisivuilla on ollut nähtävillä Pirilän alueen asemakaavaehdotus, ja se on tuotu kirkkoneuvostolle tiedoksi 19.10.2022 (KN 12/2022 § 204). Pirilän alue rajautuu Kirkonmäkeen, joka on maakunnallisesti ja suurelta osin valtakunnallisestikin arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Kempeleen kunnan Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointi – asiakirjassa todetaan, että Kirkonmäki Kempeleen maisemallisesti lakipiste. Vanha kirkko ja tapuli erottuvat ympäristöstään sijaiten mäellä, ja kohoten ympäröiviä rakennuksia korkeammalle. Kaavaehdotuksessa Pirilän alueelle rakennetaan 5-kerroksisia kerrostaloja. Seurakunta kiinnittää huomiota siihen, että Kirkonmäki, Vanha kirkko tapuleineen ja Pyhän Kolminaisuuden kirkko näkyy jatkossakin Kempeleessä selkeinä ympäristöstään erottuvina kohteina. Kaavamuutoksen hyväksyjän on huolehdittava siitä, että Kirkonmäen ominaisuutta Kempeleen lakipisteenä ei menetetä.

Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointi -asiakirja toteaa, että Kirkonmäellä sijaitsee tärinäherkkiä rakenteita. Seurakunta kiinnittää huomiota siihen, että Pirilän alueen kunnallistekniikan, infran ja rakennusten rakentamistöistä aiheutuvan tärinän vaikutukset on minimoitava. Kaavamuutoksen hyväksyjän on huolehdittava mahdollisista tarvittavista katselmoinneista koskien Kirkonmäen rakennuksia ja rakenteita ennen päätöksiä Pirilän alueen rakennusten ja katualueiden rakentamisen aloittamisesta, ja huolehdittava, miten mahdolliset tarvittavat tärinämittaukset ja seuranta suoritetaan rakennustöiden aikana. Kempeleen Vanhan kirkon vuonna 2022 valmistuneessa restauroivassa peruskorjauksessa restauroitiin Vanhan kirkon seinämaalaukset. Seinämaalaukset voivat herkästi vaurioitua tärinän seurauksena. Seurakunta kiinnittää huomiota siihen, että mahdollisen vaurion sattuessa vastuutahot on määritelty

Kempeleen seurakunnan puolesta

Handwritten signature of Erja Oikarinen in blue ink.

Erja Oikarinen
vs. kirkkoherra

Handwritten signature of Eero Manninen in blue ink.

Eero Manninen
vs. talousjohtaja

Käyntiosoite: Kissaajantie 12, 90450 Kempele | Puhelinvaihe: (08) 561 4500 | www.kempeelseurakunta.fi



Vastine Kempeleen seurakunnalle

Asemakaava on laadittu sitä silmällä pitäen, että Kirkonmäen asemaa maisemallisena solmu- ja lakipisteenä ei heikennetä ja että Pirilän alueen rakentamis- ja purkamistöistä aiheutuvat värinävaikutukset minimoidaan. Uuden rakentamisen kerroslukua vanhan Pirilän läheisyydessä on kaavaehdotuksessa laskettu luonnosvaiheen ratkaisuun nähden. Havainnekuivissa on tutkittu näkymäakseleita sekä kerrostalorakentamisen suhdetta kirkonmäkeen. Kirkon asemaa ympäristössään havainnollistetaan edelleen hyväksyntäaineistoon alueleikkauksen avulla. Alueen toteuttaminen puurakentamisena ja vanhan Pirilän alueen ja rakennusten säilyttäminen edesauttavat Kempeleen kirkonmäen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Lisäksi värinävaikutuksien huomioon ottamisesta muistutetaan asemakaavakartalla merkinnällä s-
tä: *Rakennusten ja katualueiden rakentaminen alle 200 m:n etäisyydellä Kempeleen vanhasta kirkosta edellyttää värinäherkkien rakenteiden katselmointia ennen rakentamista ja lisäksi rakentamistoimet alle 100 m:n etäisyydellä vanhasta kirkosta edellyttävät värinäarvojen sekä painumien seuranta erillisen seurantaohjelman mukaan.*

Asemakaavan vaikutuksia kulttuuriympäristöön sekä värinävaikutuksia ja niiden vähentämiseksi tehtäviä toimia tarkennetaan hyväksyttävään kaava-aineistoon.

Koulutuskuntayhtymä OSAO

Koulutuskuntayhtymä OSAO/KIPA
Kotkantie 1
90250 Oulu

1 (1)

10.11.2022

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut/Kaavoitus
PL 12
90441 Kempele
kirjaamo@kempele.fi

Viite: Lausuntopyyntö Pirilän alueen kaavahankkeen
ehdotusvaiheen kuulemisesta

Koulutuskuntayhtymä OSAO:n lausunto

Koulutuskuntayhtymä OSAO esittää lausuntonaan seuraavia kehitysehdotuksia asemakaavaehdotukseen, joiden tavoitteena on parantaa muodostuvien tonttien käytettävyyttä ja muunneltavuutta toimintatarpeiden muuttuessa.

Kortteli 1068

Istutettavan kasvillisuusalueen rajausta esitetään pienennettäväksi/siirrettäväksi etäämmälle Pirilä-talon pääjulkisivun edustalla rakennuksesta todennäköisen laajennustarpeen vuoksi. Myös Pirilä-talon pysäköintialueen keskellä olevan kasvillisuusistutusalueita esitetään pienennettäväksi suorakaiteen muotoiseksi tai ko. oleva ohjeellinen istutusaluemerkintä poistettavaksi ja korvattavaksi esim. tekstillä pysäköintialue tulee jakaa osiin istutusvyöhykkein.

Korttelit 1061 ja 1064

Kortteleissa 1061 ja 1064 sijaitsevat LPA-alueet esitetään muutettavaksi ko. kortteleissa tonttien sisäisiksi pysäköintialueiksi. Kaupunkikuvallisesti lopputulos on sama, mutta perusteluna on yhteisten alueiden yleisesti tiedossa olevat ylläpidon juridiset ja käytettävyyden haasteet. Lisäksi oppilastyönä toteutettu rakentamisen pitkä aika synnyttää lisähaasteita yhteisten alueiden ylläpitoon ja kustannusten jakoon.

Jaana Valjus
kiinteistöjohtaja

jaana.valjus@osao.fi, 040 655 2215

OSAO

osao.fi

Vastine Koulutuskuntayhtymä OSAO:lle

Pirilä-talon edustan istutettavan alueen rajausta pienennetään rakennuksen mahdollisen laajennustarpeen vuoksi. Pysäköintialueen keskellä olevan istutusalueen raja on ohjeellinen. Kortteleiden 1061 ja 1064 LPA-alueet muutetaan kortteleiden sisäisiksi pysäköintialueiksi ja rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvun sijaan numeroin.



Muistutukset ja niiden vastineet

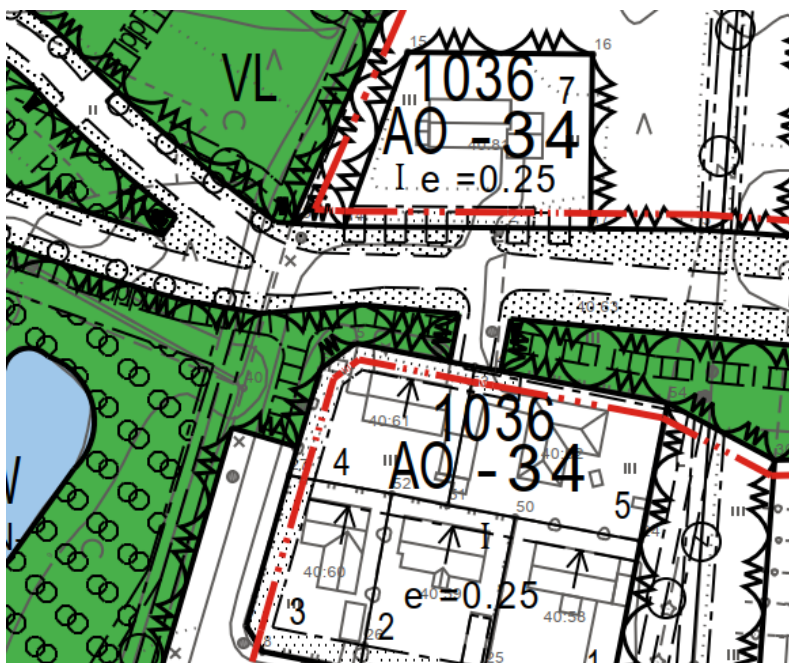
Osallinen 1

Esitämme tuon katkaisemisen ulottuvan n, puoliväliin tontistamme, eli n. 17 metriä ---n tontin rajasta. Nyt näyttäisi katkeavan jopa 5 m rajasta, Pyyntömme johtuu mm, helpommalla lumenpukkauksen tilalla, sekä tontillemme paremmalla pääsillä myös tuomitien kautta, sekä omalle huoltoliikenteelle.

Vastine Osalliselle 1

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu pääasiallinen kulku tontille asukkaan toiveen mukaisesti tontin koillisnurkalta. Asemakaava-alueella kullekin tontille järjestetään yksi, enintään 6 m leveä tonttiliittymä. Tuomitie ei Komeetantien jatkeen rakentamisen jälkeen enää kierrä korttelin 1036 tonttien 4 ja 5 pohjoispuolelle.

Tontin 4 olemassa oleva ylimääräinen huoltoliittymä voi säilyä toiminnassa toistaiseksi nykyisen asukkaan elinkeinon tarpeeseen kaavamuutoksesta huolimatta, koska yleisten alueiden toteuttaminen tapahtuu vaiheittain. Asemakaava ohjaa rakentamista, kun tontilla tapahtuu muutoksia. Kaavaratkaisu mahdollistaa myöhemmin tulevaisuudessa tonttiliittymän toteuttamisen joko koillis- tai lounaiskulmalta, eli Komeetantieltä tai Tuomitieltä.



Osallinen 2

Muistutus Pirilän alueen asemakaavaehdotukseen.

Kempele kasvaa ja kehittyy ja asuntorakentaminen on tarpeen, mutta muutama huomio valmistelussa olevaan Pirilän alueen asemakaavaan:

- Asemakaavan tehokkuus: Onko vanhan Pirilän läheisyyteen välttämätöntä rakentaa kerrostaloja noin tehokkaasti? Kulttuurihistoriallisesti tärkeät vanhat rakennukset jäävät tuolla suunnitelmalla alistaiseksi uusille rakennuksille, eivätkä saa ansaitsemaan arvostusta jäädessään suurien kerrostalojen "jalkoihin". Onko tuollainen tehokkuus kirkonkylän keskustassa välttämätöntä tai edes tarpeellista? Lännessä oleva nykyinen asuntoalue on maksimissaan 2-kerroksista asumista ja nyt kaavan tavoitteena on 5-kerroksisten talojen rakentaminen, joita ei ole missään alueen läheisyydessä. Heti Piriläntien jälkeen ollaan taas omakotitaloalueella eli mitään kaupunkikuvallisia (vaikka ei olla kaupungissa) perusteita tuollaisen yksittäisen "patin" rakentamisella ei ole, vaan alueesta halutaan mahdollisimman tehokas ja taloudellisesti tuottava kuin on mahdollista, välttämättä miltä alue näyttää ja miten rakentaminen vaikuttaa. Riittäisikö pienempi tehokkuus
- Pysäköinti: Kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on oltava pientaloilla 1.5 asunto, joka täyttää vähimmäisvaatimukset juuri ja juuri. Kerrostalokortteleissa on normi, joka tarkoittaa, ettei jokaiselle asunnolle ole autopaikkaa. Kuitenkin alueella tulee olemaan vähintään 1 auto asuntoa kohti ja autopaikkojen puute aiheuttaa ongelmia asukkaille ja katujen kunnossapidolle. Pitäisikö autopaikkanormi olla AO- ja AP-kortteleissa 2 autopaikkaa asuntoa kohti sekä AK- ja AKR-kortteleissa 1 autopaikka asuntoa kohti + vieraspaikat? Tällä välttyttäisiin pysäköintiongelmilta.
- Luontoarvot: Jos Pirilänlampi oikeasti halutaan säilyttää uhanalaisten eläimien asuin/ruokailualueena, rakentamista tuskin kannattaa sijoittaa "parinkymmenen metrin" päähän siitä. AP-kortteli on rakennusten takia salaojitettava, eikä nykytekniikalla saada lammessa pysymään vettä, jos viereisen alueen maaperän vedet johdetaan pois eli valinta on tehtävä rakentaminen tai eläimet, molemmat eivät tuolla suunnitelmalla säily.
- Liikenne: Uusi asuinalue aiheuttaa väistämättä lisää liikennettä ja kaavaluonnoksessa on esitetty uusi katuyhteys Piriläntieltä Eteläsuomentielle. Katuyhteydestä on tehty alustava liikennetarkastelu ja meluselvitys, jonka mukaan tarvetta melusuojuukselle ei ole. Katusuunnitelmaa uudesta yhteydestä ei ole. Selvityksen mukaan melusuojuukselle ei ole tarvetta, varmaankin sen vuoksi että uusi yhteys menee vanhan alueen läpi ja melu voi olla suurempi kuin uusilla alueilla. Eihän kuitenkaan voi olla niin, että uudelta alueelta tulevan liikenteen melun voi olla viereisellä alueella suurempi kuin suin suunnittelualueella ilman melusuojausta. Melusuojaus on uuden katuyhteyden alueella toteutettava siten, että päästään Valtioneuvoston on 3 päivänä huhtikuuta 1987 annetun meluntorjuntalain (382/87) 9 §:n nojalla tekemän päätöksen mukaisiin ohjearvoihin uusilla alueilla, sekä sisätiloissa että ulkona. Näitä vaikutuksia ei ole asemakaavaa laadittaessa tutkittu, eikä kaavaehdotuksessa ole annettu mitään niitä koskevia määräyksiä. Nämä kysymykset tulee ratkaista jo asemakaavaa laadittaessa, eikä jättää katusuunnitelman varaan.

As oy Kontinrivin hallituksen puolesta, Oulussa 31.10.2022

Vastine Osalliselle 2

Muistutuksessa esitetyt huomiot ovat keskeisiä alueen suunnittelussa pohdittuja näkökulmia.

Asemakaavan tehokkuus ja kerrosluku: Kaavaratkaisun rakentamistehokkuus on asemakaavoitusta ohjaavan Taajaman osayleiskaavan 2040 mukainen. Uuden rakentamisen kerroslukua vanhan Pirilän läheisyydessä on kaavaehdotuksessa laskettu luonnosvaiheen ratkaisuun nähden. 5-kerroksisten kerrostalojen rakentaminen mahdollistetaan ainoastaan Kirkkopolun ja Hovintien kulmauksessa. Korkeussuunnassa rakentaminen vapauttaa pihatiloja ja kasvullisia alueita muuhun käyttöön, mikä on tärkeää 1-luokan pohjavesialueella pohjavesien muodostumisen kannalta.

Pysäköinti: Tiivis kaavaratkaisu kuntakeskustassa palvelujen äärellä tukee joukkoliikenteen ja kestävien liikkumismuotojen edellytyksiä sekä vähentää liikennetarvetta ja liikenteen päästöjä. Kempele-strategian mukaan kunta pyrkii tiivistämään maankäyttöä joukkoliikennevyöhykkeillään ja suuntaamaan yli 80 % asuntotuotannosta sille. 1.5 ap/as on kunnassa tavanomainen ja riittäväksi todettu mitoitus pientalokortteleissa. Kerrostalokortteleissa 1 ap/85 k-m2 on kunnan keskustaajamassa tavanomainen mitoitus. Mikäli asuntotyyppijakauma tai asuntojen kohderyhmä edellyttää, rakennuttaja toteuttaa enemmän pysäköintiä, kuin kaavan edellyttämä minimi.

Luontoarvot: Hulevesiselvityksen mukaan lammen vesitasapainoa ylläpitävät Pirilän eteläosan alueelta johtuvat sekä OSAO:n Pirilätalon pihajärjestelyjen parantamishankkeen myötä rakennusten kattovedet. Selvityksen mukaan uuden poikittaiskadun toteuttamisessa kadun kuivatusojat eivät uhkaa eivätkä heikennä Pirilänlammen nykyistä vesitaloutta, koska lammen pohjoispuolisen laskuojan pohjan korko on kadun kuivatusojista vielä noin metrin alempana. Pirilänlammen vesitasapainoa seurataan säännöllisin mittauksin eri vuodenaikoina ennen poikittaiskatuyhteyden rakentamista, rakentamisen aikana ja rakentamisen jälkeen. Tarvittaessa lammen liiallisen kuivumisen estämiseksi laskuojan ja poikittaiskadun väliin on mahdollista rakentaa tiiviitä maakerroksia tai pohjapatoja ja/tai ohjata lampeen lisävesiä lammen lähiympäristöstä esimerkiksi Pirilän alueen eteläosalta. AP-korttelin etäisyyttä lammesta on ehdotusvaiheessa kasvatettu yli 40 metriin.

Liikenne: Asemakaavassa varataan poikkikadulle tilaa ja mahdollistetaan sille ja sen melu- ja näkösuojauksille useita teknisiä toteutuksia. Meluvaikutukset on tutkittu 8.9.2022 päivätyssä liikennemeluselvityksessä, joka on laadittu melumallilaskelmiin perustuen ja vuosien 2018 ja 2040 liikennetilanteeseen. Selvityksessä on otettu kantaa myös vanhojen alueiden meluvaikutuksiin ja niiden torjumiseen:

- *Kaavaan sisältyvä uusi katuyhteys ei mallinnuksen perusteella aiheuta olemassa olevalle asutukselle melun ohjearvojen ylitystä. Mikäli Komeetantien pohjoispuolelle jäävää vanhaa asutusta halutaan kuitenkin suojata siten, että myöskään uusille asuinalueille vaaditut yöaikaiset 45dB tasot eivät ylity, voidaan katusuunnittelun yhteydessä tarkentaa kuvissa 5 ja 6 näkyvien esteiden mitoitusta. 1,5–2,0 m korkeilla melusteiksi soveltuvilla tonttiaidoilla tai vastaavilla katualueelle sijoitetuilla aidoilla voidaan alentaa pihaille osuvaa melua joitakin desibelejä.*

Melua koskevia määräyksiä on annettu sitovassa rakennustapaohjeessa, jonka oikeusvaikutukset ovat samat kuin asemakaavalla:

- *Komeetantien jatkeen liikennemelu ei asemakaavatasoisen meluselvityksen mukaan aiheuta olemassa olevalla asuinalueella ohjearvojen ylittymistä, kun nopeusrajoitus on enintään 40 km/h. Osuudelle ei tule osoittaa tätä korkeampaa nopeusrajoitusta ja liikenneympäristö tulee suunnitella nopeusrajoitusta tukevaksi.*
- *Katusuunnitelman mukaisesta ratkaisusta tulee tehdä erillinen melutarkastelu ja ajoneuvoliikennealueen sijoituessa lähelle asuintontteja, tulee selvittää melu- ja/tai näkösuojauksen tarve. Suojausta suositellaan pihojen yksityisyyden säilyttämiseksi. Poikkikatu tulee suunnitella siten, että vähintään neljän metrin etäisyydelle tonttirajasta toteutettuihin asuinrakennuksiin riittää tavanomainen ääneneristävyys. Kaikilla olemassa olevilla tonteilla täytyy olla mahdollisuus toteuttaa oleskelualue Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten vanhoilla asuinalueilla sovellettavien yleisen melutason ohjearvojen ylittymättä. Mahdollisuuksien mukaan tulee pyrkiä myös vanhoilla alueilla uusien alueiden melun ohjearvoihin.*
- *Komeetantien ympäristö tulee suunnitella puistomaiseksi. Ympäristösuunnitelmassa kiinnitetään huomiota asuinalueen viihtyisyyteen ja häiriön minimointiin. Ajourataa lähempää asuinaluetta vasten suositellaan 150 cm korkeaa melu- ja/tai näkösuoja-aitaa tai vallia ja istutuksia.*