



**KEMPELE**

HYVÄ KASVAA KEMPELEESSÄ

## Sisällys

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Lausunnot, kaavarunkovaihe: .....                                | 3  |
| Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus..... | 3  |
| Pohjois-Pohjanmaan liitto.....                                   | 4  |
| Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö .....    | 5  |
| Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö .....    | 6  |
| Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö, kaukolämpö .....            | 8  |
| Kempeleen Vesihuolto Oy.....                                     | 9  |
| Telia Finland Oyj.....                                           | 10 |
| Lausunnot, luonnosvaihe: .....                                   | 11 |
| Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus..... | 11 |
| Väylävirasto.....                                                | 13 |
| Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö .....    | 16 |
| Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö .....    | 17 |
| Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö, kaukolämpö .....            | 19 |
| Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy .....                       | 20 |
| Kempeleen Vesihuolto Oy.....                                     | 21 |
| Finavia .....                                                    | 22 |
| Mielipiteet, kaavarunkovaihe: .....                              | 23 |
| Osallinen 1 .....                                                | 23 |
| Osallinen 2 .....                                                | 24 |
| Osallinen 3 .....                                                | 24 |
| Osallinen 4 .....                                                | 24 |
| Mielipiteet, luonnosvaihe: .....                                 | 25 |
| Osallinen 5 .....                                                | 25 |
| Osallinen 6 .....                                                | 26 |
| Osallinen 7 .....                                                | 27 |
| Osallinen 8 .....                                                | 29 |
| Osallinen 9 .....                                                | 31 |
| Osallinen 10 .....                                               | 31 |
| Osallinen 11 .....                                               | 32 |

# Lausunnot, kaavarunkovaihe:

## Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus  
Pohjois-Pohjanmaa

LAUSUNTO

POPELY/1852/2018

4.12.2018

Lausuntopyyntönnä 19.11.2018

### LAUSUNTO KEMPELEEN KUNNANTALON ALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSESTA

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa nykyisen, purettavan kunnantalon alueelle uusi käyttötarkoitus. Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kempeleen kuntakeskuksessa. Kaavamuutoksella on tarkoitus muodostaa keskustaan sopivaa kerrostaloasumista sekä palvelutoimintojen tontteja. Kaavamuutos tukee Kempeleen keskustan kehittämistä. Asemakaavavoituksen pohjaksi on laadittu kaksi kaavarunkovaihtoehtoa.

Kaava-alue sijoittuu Eteläsuomentien ja rautatien väliselle alueelle. Suunnittelualue sijaitsee raideliikenteen tärinä- ja melualueella. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettu molemmissa kaavarunkovaihtoehdoissa yli 180 metrin etäisyydelle radasta Kempeleen taajaman osayleiskaavan Tärinäselvityksen suositusten mukaisesti. Kaavoituksen edetessä tullaan laatimaan Kunnantalon alueen liikennesuunnitelma ja meluselvitys.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella. Kaavoituksessa tulee huomioida, että pohjavesialueelle jää riittävästi rakentamatonta, vettä läpäisevää pintaa, jotta pohjaveden muodostuminen on turvattu. Yleisesti ottaen alueelle ei tule sijoittaa toimintoja, jotka voivat aiheuttaa pohjaveden pilaantumisen riskiä. Nämä huomioon ottaen maltillisempi rakentaminen on aina parempi vaihtoehto pohjavesien suojelun kannalta eli viheralueita tulisi jättää riittävästi. Vaihtoehtoja arvioiessa ei ole arvioitu vaihtoehtojen vaikutuksia ympäristöön eikä pohjaveteen. Tarkastelu on aiheellinen, sillä kaava-alue sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella, joka on Kempeleen kunnan ainoa talousvesilähde.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavarunkovaihtoehdoista.

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö

Taina Törmikoski

LIITE

Asiakirjan sähköinen hyväksymismerkintä

#### REFEROINTI

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausuu, että alueen suunnittelussa tulee jättää riittävästi läpäisevää pintaa ja viheralueita pohjaveden muodostumisen näkökulmasta, ja toiminnan tulee olla sellaista, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumisen riskiä. POPELY edelleen pyytää lisäämään kaava-aineistoon vaikutustenarvioinnin pohjaveteen ja ympäristöön.

#### VASTINE

Alueelle varataan viheralueita sekä väljemmille tonteille istutettavia alueita tiiviisti rakennettujen tonttien vastapainoksi, jotta läpäisevää pintaa jäisi. Vaikutustenarviointia täydennetään.



## Pohjois-Pohjanmaan liitto

**Lähettilä:** Mari Kuukasjärvi <mari.kuukasjarvi@pohjois-pohjanmaa.fi>  
**Lähetetty:** maanantai 10. joulukuuta 2018 8.10  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo; Felin Laura; Jänkälä Suvi  
**Kopio:** Pohjois-Pohjanmaan liitto; Ilpo Tapaninen  
**Aihe:** Kempeleen asemakaavan muutos, kunnantalon alueen kaavarunkovaihe

(Lausuntopyyntö PPL 710/2018)

Pohjois-Pohjanmaan liitto ei anna erillistä lausuntoa, mutta pyytää ottamaan jatkovalmistelussa huomioon, että Kempeleen kuntakeskus on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulun keskustatoimintojen alueen jälkeen merkittävämmällä merkinnällä Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (C-3). Kempeleen kunnantalon alue sijoittuu merkinnällä osoitettavan aluekeskuksen ydinalueelle ja Oulun seudun laatuikäytävälle (kk-5).

Kunnantalon aluetta tulee kehittää tiiviimmäksi siten, että suunnittelualan tonttitehokkuus tulee nostaa tiiviin keskusta-alueen edellyttämälle tasolle. Tämä tukee korkeatasoisen joukkoliikenteen järjestämistä. Rakenteellisen pysäköinnin järjestämistä tulee myös tutkia osana toimivaa ydinkeskusta-aluetta, pohjavesialueen rajoitukset kuitenkin huomioon ottaen.

;M

Mari Miura Johanna Kuukasjärvi  
 Arkkitehti SAFA ARK 6623, YKS 424  
 mari.kuukasjarvi@pohjois-pohjanmaa.fi  
 Puhelin: +358 (0)40 6854 015

Kaavoituspäällikkö, Pohjois-Pohjanmaan liitto  
 Regional Land Use Planning Manager, Council of Oulu Region  
 Sepänkatu 20, FI - 90100 OULU  
 Vaihde: +358 (0)40 6854 000, Faksi: +358 (0)8 3113 577

**Pohjois-Pohjanmaa - Osaajat ovat täällä!**

### REFEROINTI

Pohjois-Pohjanmaan liitto pyytää ottamaan jatkosuunnittelussa huomioon seuraavan: *Kempeleen kuntakeskus on Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa Oulun keskustatoimintojen alueen jälkeen merkittävämmällä merkinnällä Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (C-3). Kempeleen kunnantalon alue sijoittuu merkinnällä osoitettavan aluekeskuksen ydinalueelle ja Oulun seudun laatuikäytävälle (kk-5).*

*Kunnantalon aluetta tulee kehittää tiiviimmäksi siten, että suunnittelualan tonttitehokkuus tulee nostaa tiiviin keskusta-alueen edellyttämälle tasolle. Tämä tukee korkeatasoisen joukkoliikenteen järjestämistä. Rakenteellisen pysäköinnin järjestämistä tulee myös tutkia osana toimivaa ydinkeskusta-aluetta, pohjavesialueen rajoitukset kuitenkin huomioon ottaen.*

### VASTINE

Aluetta kehitetään tehokkaaksi ja tiiviiksi ottaen huomioon kuitenkin kulttuuriympäristön, tärinän, melun ja pohjaveden asettamat reunaehdot. Rakenteellista pysäköintiä edellytetään kaikkein tehokkaimmalta asuinrakentamiselta.



## Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

1(1)

**OULU**Museo- ja tiedekeskus  
Luuppi

Lausunto

OUKA/6148/10.02.01/2018

03.12.2018

Viite: Lausuntopyyntönnö 19.11.2018

Asia: **KEMPELE Kempeleen asemakaavan muutos Kunnantalon alueella**

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa nykyisen kunnantalon alueen asemakaavan muutoksen suunnittelualuetta koskevista kaavarungoista. Kunnantalon alueelle Eteläsuomentien ja rautatien väliin sijoittuva muutos koskee Asemanseudun korttelia 2003 ja siihen liittyviä katu- ja liikennealueita. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Kaavahankkeesta aiemmin (31.8.2018) antamassaan lausunnossa Pohjois-Pohjanmaan museo edellytti selvitettäväksi kaavaprosessin yhteydessä, onko alueelta löydettävissä historiallisen ajan kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kempeleen taajaman osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tehty karttatarkastelu näet viittasi mahdollisuuteen, että alueella olisi sijainnut asutusta jo ennen 1700-luvun puoltaväliä.

Suunnittelualueella on tehty riittävä arkeologinen selvitys lokakuussa 2018 (Museovirasto, Kulttuuriympäristön hoito, arkeologiset kenttäpalvelut). Selvityksen perusteella voidaan todeta, että alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta sellaista arkeologista kulttuuriperintöä, joka tulisi kaavassa ottaa huomioon.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole huomautettavaa Kunnantalon alueen kaavarunkovaihtoehtoista.

Pasi Kovalainen  
Kulttuuriperintötyön johtaja

Mika Sarkkinen  
Arkeologi

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

**REFEROINTI**

Pohjois-Pohjanmaan museon arkeologista kulttuuriperintöä koskevassa lausunnossa todetaan, että aiemman lausunnon edellyttämä riittävä arkeologinen selvitys on tehty, eikä alueella ole sellaista arkeologista kulttuuriperintöä, joka tulisi ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

**VASTINE**

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.



## Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

1(2)

**OULU**Museo- ja tiedekeskus  
Luuppi

Lausunto

OUKA/6148/10.02.01/2018

05.12.2018

Viite

Lausuntopyyntö 19.11.2018

Asia

**Kempele, Kunnantalon alue, asemakaavan muutos, luonnos**

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Kempeleen kunnantalon alueen asemakaavan muutoksen luonnoksen ensimmäisestä valmisteluvaiheen kuulemisesta, missä kartoitetaan olevien selvitysten riittävyyttä. Asemakaavan muutos ja kaavarungot koskevat Kempeleen Keskustan (101) ja Asemanseudun (002) pienalueen korttelia 2003 sekä siihen liittyviä katu- ja liikealueita. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alueella on kolme, paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta, joka perustuu sekä inventoitiin (v.2006) että yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa tehtyyn kohteiden arvottamiseen. Arvokohteet tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Luonnoksessa em. arvokohteet on merkitty s-suojelumerkinnällä ja ne sijaitsevat yksityisten maanomistajien kiinteistöillä.

Korttelin luonnoksessa on ehdotettu kaksi vaihtoehtoista mallia, ve1/maltillinen ja ve2/tehokas. Molemmissa malleissa on ideana tärkeä länsi-itäsuuntainen kevyenliikenteen yhteys asema-alueelle, joka katkaisee korttelin autoliikenteen reitin. Liittymät tonteille on osoitettu sekä Asematieltä eteläreunasta että Asematien päästä pohjoisesta. Ve1:ssä lähestyminen olevaan puistomaiseen ympäristöön on selkeämpi ja jossa eri toiminnot erottuvat omiksi ryhmiäkseen. Palvelu- ja toimistotoiminnot on sijoitettu itäreunalle sisältäen suojelurakennukset. Varsinainen asuminen on sijoitettu Eteläsuomentien ja Asematien kulmaan, tärinävyöhykkeen ulkopuolelle. Keskiosaan sijoittuu puisto ja Y-/yleisten rakennusten korttelialue. Paikoitus sijoittuu eteläosaan maantasoon.

Ve2:ssa asemanreunaan sijoittuvat toimitilarakennukset, joka tärinävyöhykkeellä olevina toimii varsinaista asumista paremmin. Paikoitus on sijoitettu keskeisesti molemmiin puolin keskiosan raittia pysäköintilaitoksiin. Paikoitusratkaisu ei luo viihtyisää raitti-imagoa keskeisellä alueella. Asumisen toiminnot on sijoitettu myös tässä tärinävyöhykkeen ulkopuolelle, joissa liiketilat sijoittuvat katutasoon. Rakentamisen volyymi on tehokasta, tehokkuusluvulla  $e=1,8$  ja monimuotoisella rakennusmassalla on määritelty rakentaminen rakeisuudeltaan vaihtelevaksi, mutta toisaalta se voi luoda levotonta, määrittelemätöntä ympäristöä. Raitin länsireunalla kohoaa korkeat asuintornit V-VIII tai V-XII- korkuisina. Massojen korkeudet poikkeavat huomattavasti alueen suhteellisen matalasta rakennusmassasta. Ve2:n mukaiset korkean rakentamisen vaikutukset tulee selvittää tarkemmin: varjo-vaikutukset sekä tuulisuusolosuhteet. Itä-länsisuuntainen raitti on merkitty katettavaksi (k-2-merkintä). Korttelista puuttuvat viihtyisyyttä luovat viherkaistat tai -vyöhykkeet. Ve2 on suunnitelma varsin pitkällä tähtäimellä. Ve1 voidaan pitää paikallisesti realistisempaan vaihtoehtona. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa laaditusta Kunnantalon alueen asemakaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Pasi Kovalainen

Kulttuuriperintötyön johtaja

Anita Yli-Suutala

Rakennustutkija

Tiedoksi

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



*REFEROINTI*

Pohjois-Pohjanmaan museon rakennettua kulttuuriympäristöä koskevassa lausunnossa todetaan, että alueella sijaitsee kolme paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön kohdetta, jotka tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa. Lisäksi museoviranomainen toteaa korkean rakentamisen edellyttävän jatkotarkastelua mm. varjovaikutusten ja muodostuvan ympäristön yhtenäisen kokonaisuuden osalta, sekä toivoo viherkaistojen ja muiden ympäristön viihtyisyyttä parantavien tekijöiden huomioimista kaavassa.

*VASTINE*

Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet, joilla on kulttuuriympäristöarvoja, otetaan huomioon asemakaavamääräyksissä sekä kohteita ympäröivässä muuta aluetta väljemmässä maankäytössä. Korkean rakentamisen vaikutuksia ympäristöönsä on tarkasteltu. Alueen säilytettävä puusto on kartoitettu ja osoitettu laajasti säilytettäväksi. Tällä pyritään osoitettujen viheralueiden mahdollisimman suureen vaikuttavuuteen.



## Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö, kaukolämpö

**Lähettilä:** Tapio Laurila [Tapio.Laurila@oss.fi]

**Lähetetty:** 29. marraskuuta 2018 10:33

**Vastaanottaja:** Kirjaamo

**Kopio:** Kaavoitus

**Aihe:** Vastine lausuntopyyntöön koskien Kempeleen kunnantalon asemakaavahanketta

Hei,

Oulun Seudun Sähkön kaukolämpö pyytää ottamaan huomioon tässä asemakaavahankkeessa meidän nykyisen kaukolämpölinjan tuolla kyseisellä hankealueella ja sen mahdollisesta linjan siirrosta aiheutuvat kulut. Toisekseen pyydämme ottamaan huomioon tässä suunnitellussa kaavassa tarvittavan johtoalueen tälle mahdolliselle uudelle kaukolämpölinjalle.

Liitteenä nykyiset johtotiedot ETRS TM35FIN-koordinaatistossa kunnantalon alueelta.

Terveisin

**Tapio Laurila**  
**kaukolämmön verkostovastaava**  
**Oulun Seudun Sähkö**  
**044-7065426**  
[tapio.laurila@oss.fi](mailto:tapio.laurila@oss.fi)  
[www.oulunseudunsahko.fi](http://www.oulunseudunsahko.fi)

### REFEROINTI

Oulun Seudun Sähkö Oy pyytää kaukolämpöä koskevassa lausunnossaan ottamaan huomioon nykyisen kaukolämpölinjan hankealueella ja mahdollisesta linjan siirrosta aiheutuvat kulut. Toisekseen pyydetään ottamaan huomioon tarvittavan johtoalueen varaaminen mahdolliselle siirrettävälle kaukolämpölinjalle.

### VASTINE

Suunnittelussa otetaan huomioon linjan mahdollinen siirto kustannuksineen ja harkitaan vaihtoehtoja.



Kempeleen Vesihuolto Oy



Kurikkatie 14, 90440 KEMPELE  
(08) 8828 300

LAUSUNTO

23.11.2018

Kempeleen kunta / Kaavoitus  
kaavoitus@kempele.fi

VIITE: Kempeleen asemakaavan muutos / Kunnantalon alue

## Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

Kempeleen Vesihuolto oy:n puolesta lausun seuraavaa.

Kaavoitettavan alueen halki, heti nykyisen kunnantalon itäpuolella, kulkee tärkeä asemanseudun vesihuoltolinja (jäteveden viettoviemäri M200 sekä vesijohto M110) mikä palvelee pääosaa asemanseudun asemakaava-alueesta. Voimassa olevassa asemakaavassa tälle on johtoaluevaraus. Uutta kaavaa laadittaessa tälle olemassa olevalle vesihuoltolinjalle on varattava johtoalue linjan nykyiselle sijoituspaikalle.

Rata-alueen rakennuksia palveleva vesihuoltolinja kulkee Asemantiellä kaavoitettavan alueen kaakkoislaidalla. Voimassa olevassa asemakaavassa tälle on johtoaluevara. Uutta kaavaa laadittaessa tälle olemassa olevalle vesihuoltolinjalle on varattava johtoalue linjan nykyiselle sijoituspaikalle.

Kempeleen Vesihuolto oy

f/c. A2

Harri Lahtinen

verkostopäällikkö



LIITTEET Kaavaluonnos VE1 "maltillinen" mihin lisätty Kempeleen Vesihuolto oy:n johdot.  
Kaavaluonnos VE2 "tehokas" mihin lisätty Kempeleen Vesihuolto oy:n johdot.

## REFEROINTI

Kempeleen Vesihuolto oy on lausunut, että olemassa oleville vesihuolto- ja viemäriinjoille tulee esittää varaukset kaavassa nykyisten sijoituspaikkojen mukaisesti. Lausunnon liitteeksi on toimitettu johtokartta.

VASTINE

Kartan mukaiset linjat otetaan huomioon suunnittelussa.

## Telia Finland Oyj

### *REFEROINTI*

Telia Finland Oyj ilmoittaa lausunnossaan, ettei heillä ole huomautettavaa hankkeeseen, ja suunnittelualueella sijaitsee vain poistuvan rakennuksen syöttökaapeli.

### *VASTINE*

Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä.

## Lausunnot, luonnosvaihe:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

Pohjois-Pohjanmaa

LAUSUNTO

POPELY/1852/2018

18.11.2020

Lausuntopyyntönnä 5.10.2020

### LAUSUNTO KEMPELEEN KUNNANTALON ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSESTA

Kaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

#### **Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue**

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

##### *Alueidenkäyttöryhmä*

Kunnantalon alueen kaavamuutoksen tavoite kehittää nykyistä kuntakeskusta voimakkaasti on hyvä. Kaava-alueen keskeinen sijainti mahdollistaa Kempeleen ydinkeskustan elinvoiman vahvistamisen, kun alueelle osoitetaan uusia alueita asumiseen, palveluille ja liiketiloille. Myös tavoite parantaa keskusta-alueen viihtyisyyttä on tärkeä.

Kaavaselostuksen kohdassa Ympäristövaikutukset (s. 40) ei ole arvioitu riittävällä tavalla melun ja tärinän vaikutuksia. Selostuksessa on ainoastaan kirjaus: "Yhtenäisinä rintamina toteutettavat rakennetut alueet vähentävät Eteläsuomentien liikenteen aiheuttamaa häiriötä alueella". Kaavoituksen lähtötiedoissa (s. 11) on todettu, että Eteläsuomentie ja rautatie aiheuttavat meluhaittaa alueelle. Lisäksi rautatie aiheuttaa tärinähaittaa. Kaavoituksen ympäristövaikutusten arviointia tulee täydentää melun ja tärinän osalta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

##### Pohjavedet

Kaavamääräyksissä on otettu pohjavesiensuojelu ja hulevesiasiat riittävällä tavalla huomioon. ELY-keskuksella ei ole kaavaluonnoksesta niiden osalta huomautettavaa.

##### Melu ja tärinä

Kaava-alue rajautuu lännessä Eteläsuomentiehen ja idässä rautatiehen. Alueelle on tehty Kempeleen taajaman osayleiskaavatyön yhteydessä raideliikennemelu- ja tärinäselvitykset (2017 ja 2019) ja Kempeleen

kunnantalon ja Ollakan asemakaavan yhteydessä raideliikenteen tärinäselvitys (2019). Kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnoin ja -määräyksiin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa tarvittaessa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteista ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön. Laadittu asemakaavan meluselvitys tulee esittää kaavaselostuksen liiteaineistona. Kaavaan olisi hyvä merkitä tavoitteelliset tärinäsuojauksen tasot ja runkomelutasojen suunnitteluarvot, joihin pyritään.

### Jatkotoimenpiteet

Kaavoituksen pohjaksi tulee laatia meluselvitys, jonka perusteella voidaan varmistaa, että kaavassa annetaan riittävät merkinnät ja määräykset melulta ja tärinältä suojaamiseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet Maria Ekholm-Peltonen ja Heli Törtlö (ympäristönsuojelu).

|              |                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIEDOKSI     | Ympäristönsuojeluyksikkö / Maria Ekholm-Peltonen, Heli Törtlö                                                                                                    |
| Yhteystiedot | Ympäristö ja luonnonvarat -vastualue, luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö, alueidenkäyttöryhmä<br>Alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski, p. 0295 038 428 |

### REFEROINTI

Luonto- ja alueidenkäyttöyksikön alueidenkäyttöryhmä edellyttää, että vaikutustenarviointia täydennetään melun ja tärinän osalta. Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että pohjavesien suojelu ja hulevesien käsittely on otettu riittävällä tavalla huomioon. Melua ja tärinää koskevia määräyksiä kehoitetaan täydentämään ja tarkentamaan, sekä teettämään asemakaavatasoinen meluselvitys.

### VASTINE

Vaikutustenarviointia täydennetään ehdotukseen myös melun ja tärinän vaikutusten osalta. Asemakaavatasoinen meluselvitys teetetään. Melua ja tärinää koskevia määräyksiä ja ohjeita lisätään ja tarkennetaan kaava-aineistoon selvitysten suosittelulla tavalla.

## Väylävirasto



Väylävirasto  
Trafikledsverket

**Lausunto**

1 (3)

16.11.2020

LVI/4699/03.01.02/2018

**Kempeleen kunta**  
Tekniset palvelut / Kaavoitus

[kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi)

Viite: lausuntopyyntö 5.10.2020 (1320/10.02.03/2018)

### Lausunto Kunnantalon alueen asemakaavan muutosluonnoksesta

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen keskustassa Eteläsuomentien ja Ketolanperäntien sekä Ylivieska – Oulu -rataosan välisellä alueella. Alue rajautuu etelässä AL-tontteihin, Saukkotien katualueeseen, VL- ja EV-alueisiin, lännessä Eteläsuomentien yleisen tien alueeseen, pohjoisessa Sammonkujan katualueeseen ja idässä AO-tontteihin ja Asemantien katualueeseen sekä ulottuu osin raideliikenteen alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uutta monipuolista keskustamaista rakentamista.

#### Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto on antanut lausunnon 27.8.2018 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jossa on huomautettu raideliikenteen melu-, runkomelu- ja tärinähaittojen huomioimisesta asemakaavan valmistelussa. Väylävirasto pitää hyvänä, että kaavatyön yhteydessä on tehty asemakaavatasoinen tärinäselvitys ja kaavaluonnokseen on sisällytetty selvityksen pohjalta tarvittavia määräyksiä tärinähaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Kaavaselostuksessa on kuitenkin varsin suppeasti kerrottu tärinäselvityksen johtopäätöksistä. Kaavaselostuksessa tulee vielä tarkemmin avata tärinäselvityksen sisältöä ja lopputulosta. Selostuksessa on syytä tuoda ilmi muun muassa, että tärinäalueelle sijoittuvien uusirakennusten rakennesuunnittelussa on tarpeen tehdä rakenteiden resonanssitarkasteluita, jotta resonanssi ei voimista tärinätasoa rakennuksessa. Väylävirasto huomauttaa myös, että tärinäselvityksessä tutkitut vaihtoehtoiset skenaariot, joissa radalla ei enää liikennöisi raskaimpia tavarajuna tai rata olisi perustettu paalulaatalle, eivät ole Väyläviraston näköpiirissä eikä alueen uudisrakennuksia voida suunnitella näiden oletusten pohjalta.



Väylävirasto huomauttaa, että myös melun osalta tulisi tehdä asemakaavatasoinen meluselvitys ja antaa sen perusteella tarvittavat kaavamääräykset, joilla melun ohjearvot täyttyvät niin rakennusten sisätiloissa kuin piha-alueilla.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja värinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja värinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinäntorjunnan kustannuksiin.

### **Uusi rautatien alikulku**

Asemakaavaselostuksessa on kuvattu, että kaavalla mahdollistetaan uuden radan alittavan joukkoliikennealikulun toteuttaminen, jolla Kaartotie liitetään Asemantiehen. Kaavaluonnoksen kaavakartalta alikulun varaus tosin vielä puuttuu. Nähtävillä olevaan kaava-aineistoon ei ole liitetty uutta alikulkua koskevia suunnitelmia eikä selostuksesta ilmene mikä on alikulun suunnittelutilanne. Uusi alikulku sijoittuu alueelle, jossa sijaitsee nykytilanteessa Kempeleen aseman reunalaituri sekä ajo- ja kulkuyhteyksiä asema-alueelle sekä liityntäpysäköintialueille. Väylävirasto huomauttaa, että alikulun jatkosuunnittelussa tulee turvata sujuvat ajo-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet niin Kempeleen rautatieasemalle kuin radan itäpuoliseen liityntäpysäköintiin. Uuden alikulun tilavarausta ja muutostarpeita nykyisiin yhteyksiin ja rakenteisiin olisi hyvä tarkastella yleispiirteisellä tarkkuudella jo asemakaavan laadinnan yhteydessä. Alikulun toteuttamisesta rautatiealueelle tulee aikanaan sopia Väyläviraston kanssa siltasopimuksella.

### **Hulevedet**

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu radan läheisyyteen uutta maankäyttöä, mikä lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää. Lisääntyvistä hulevesistä ei saa aiheutua haittaa radan kuivatukselle tai stabiliteetille (rankkasateiden aiheuttamat tulvat huomioiden). Korttelialueilla muodostuvia hulevesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

*Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.*

*Asian on esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko ja ratkaissut osastonjohtaja Jaakko Knuutila.*

### **REFEROINTI**

Väylävirasto pitää asemakaavatasoista värinäselvitystä riittävänä, mutta pyytää lisäämään kaavaselostukseen tarkempaa tietoa selvityksen johtopäätöksistä ja mm. resonanssitarkastelujen tarpeesta. Väylävirasto huomauttaa, ettei värinäselvityksen vaihtoehtoisten skenaarioiden mukaisia suunnitelmia ole tehty tai toteuttamista tällä hetkellä tiedossa. Lausunnossa pyydetään meluselvitystä sekä sen mukaisia kaavamääräyksiä. Väylävirasto irtisanoutuu kaava-alueen toteutukseen liittyvän värinän ja melun torjunnan aiheuttamista kustannuksista viitaten periaatteeseen, jonka mukaan torjunnan tarpeen aiheuttaja vastaa kustannuksista.

## Kunnantalon alue

Joukkoliikennealikulun osalta kaivataan tarkempaa tietoa suunnittelun vaiheesta. Kulkuyhteydet radan ympäristön toimintoihin tulee turvata jatkosuunnittelussa. Toteutuksesta tulee sopia Väyläviraston kanssa.

Lisäksi Väylävirasto toteaa, ettei tiivistyvän maankäytön aiheuttamista hulevesistä saa aiheutua haittaa radan kuivatukselle.

### VASTINE

Kaavaselostusta tarkennetaan. Meluselvitys on tehty ehdotusvaiheeseen ja kaavaa täydennetään sen edellyttämällä tavalla. Merkittävä uusi asuinrakentaminen tärinäalueella on määrä tapahtua useiden vuosien kuluttua, jolloin vaihtoehtoina ovat paikalliset tärinäntorjuntatoimet, alueelliset tärinäntorjuntatoimet tai raideliikenteen kehittyminen ko. ajankohtaan mennessä. Kaavassa ei tarkemmin määrätä keinoja, mutta rakennushankkeeseen ryhtyvän edellytetään osoittavan, että asuinrakentaminen on mahdollista ilman liiallista tärinähaittaa. Kempeleen kunta pitää tärinähaitan vähentämistä koko taajama-alueella tavoiteltavana ja pyrkii edistämään tätä yhteistyössä Väyläviraston kanssa.

Joukkoliikennealikulun jatkosuunnittelusta ja toteutuksen aikataulusta sovitaan erikseen Väyläviraston kanssa. Tilavaraus perustuu Plaana Oy:n tekemään alustavaan tarkasteluun kaistojen ja luiskausten tilatarpeista.

Hulevesien asianmukaista käsittelyä edellytetään kunnan hulevesisuunnitelman mukaisesti.



## Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö

**OULU**Museo- ja tiedekeskus  
Luuppi

Lausunto

OUKA/6148/10.02.01/2018

1(1)

05.11.2020

Viite: Lausuntopyyntöne 5.10.2020

Asia: **KEMPELE Kempeleen asemakaavan muutos Kunnantalon alueella,  
kaavaluonnos / arkeologia**

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Kunnantalon alueen asemakaavan valmisteluvaiheen aineistosta. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut arkeologisen kulttuuriperinnön suojeluun liittyen kaavahankkeen eri vaiheissa 31.8.2018 ja 19.11.2019. Vuonna 2018 tehdyn selvityksen perusteella alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta sellaista arkeologista kulttuuriperintöä, joka tulisi kaavassa ottaa huomioon.

Suunnittelun alueen muinaisjäännöstilanne todetaan selostuksen kulttuuriympäristöä käsittelevässä kohdassa sivulla 13. Museo ehdottaa lauseelle muotoilua: *Alueella on tehty arkeologinen selvitys, jossa ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä.*

Hankkeen selvitykset esitellään kaavaselostuksen kohdassa 3.3. Siinä tulee mainita arkeologisen selvityksen väliraportin sijaan lopullinen raportti: *Tutkimusraportti. Kempele, kunnantalon alueen tonttien Päivölä ja Metsärinne arkeologinen selvitys 11.10.2018. Museovirasto, arkeologiset kenttäpalvelut.*

Päivitettyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kohdassa osalliset viitataan Pohjois-Pohjanmaan museon ja Museoviraston väliseen sopimukseen. Viittaus tulee poistaa, sillä vuoden 2020 alussa voimaan tulleen museolain uudistuksen myötä kulttuuriympäristön viranomaistehtävien hoito on siirretty alueellisille vastuumuseoille.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ole muuta huomautettavaa Kunnantalon alueen kaavaluonnoksesta.

Pasi Kovalainen  
Kulttuuriperintötyön johtajaMika Sarkkinen  
ArkeologiTiedoksi: Museovirasto / Itä- ja Pohjois-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut  
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Alueidenkäyttöyksikkö

## REFEROINTI

Museo pyytää korjaamaan selostuksessa olevia viittauksia arkeologisen selvityksen sekä alueellisen vastuumuseon osalta.

## VASTINE

Muutetaan kulttuuriympäristöä käsittelevä kohta muotoon ”Alueella on tehty arkeologinen selvitys, jossa ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä.” Selvitysten luettelossa korjataan arkeologiseen selvitykseen viittaus. OAS:n viittaus Pohjois-Pohjanmaan museon ja Museoviraston väliseen sopimukseen poistetaan ja muutetaan kohta uuden museolain mukaan viittaamaan alueelliseen vastuumuseoon.



## Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

**OULU**Museo- ja tiedekeskus  
Luuppi

Lausunto

OUKA/6148/10.02.01/2018

1(2)

19.11.2020

Viite Lausuntopyyntö 5.10.2020

Asia **Kempele, Kempeleen asemakaavan muutos Kunnantalon alueella, OAS ja luonnos**

Kempeleen kunnassa on tullut uudelleen nähtäville Kempeleen Kunnantalon alueella asemakaavan muutoksen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muutosluonnos. Muutos koskee keskustassa Asemanseudun kortteleita 2001-2003, liittyvin liikennealueineen sekä Ristisuon rautatiealuetta ja Ollakan alueen yleisen tien aluetta. Muutosalue sijoittuu pääosin entisen, puretun kunnantalon alueelle, Eteläsuomentien ja rautatien väliselle alueelle. Suunnittelualue on laajuudeltaan 5,3 ha. Asemakaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakentamisen monipuoliseen keskustamaisen käyttöön, asumiseen ja työpaikkatoimintoihin ydinkeskustassa. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osallisten luettelossa Pohjois-Pohjanmaan museo on osalla on vanhentunutta tietoa. Pohjois-Pohjanmaan museo toimii 1.1.2020 alkaen alueellisena vastuumuseona (uudistettu museolaki 314/2019), joka antaa lausunnon asemakaavamuutoksista. Aikaisempi sopimus Museoviraston kanssa ei säätele enää tätä tehtävää. Vanhentunut sopimusteksti tulee päivittää OAS:een.

Kulttuuriympäristön arvot on hyvin luonnoksessa otettu huomioon. Rautatieaseman lähellä olevat arvokohteet on luonnoksessa esitetty kahdella tavalla: suojeltuja alueen osia, pihapiirejä, (sr-1- merkintä) sekä yksittäinen suojelurakennus puistossa sr-10 merkinnällä. Kohteet on ennakoon katselmoitu ja pohdittu paikan päällä kaavoituksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon edustajien kanssa. Sr-1 -selostustekstissä voisi muutostöistä myös olla lausuntopyyntövelvoite museoviranomaiselle. Täydennysrakentamista on sallittu suojellun osa-alueella suojaksi rautatiehen päin (tärinäaluetta) sekä lännen puolelle Y-korttelin päin. Suojapuustot, arvokkaat suuret puut jäsentävät hyvin alueen arvoja ja antavat suojaa melualueille.

Kunnantalon kortteliin on sijoitettu Kempeleen mittakaavassa poikkeuksen korkeaa rakentamista. Kiertoliittymän Asemantien liittymäkulmaukseen on sijoitettu 16-kerroksinen asuin-/liikerakennus. Muu alueen uudisrakentaminen on polveilevina rakennusmassoina neljästä kahdeksaan kerrokseen. Kerroskorkeudet kasvavat asemalta länteen /pois päin. Ylikorkeita kerrostalojen sijoittamista ja niiden vaikutusta kuntakeskuksen katukuvaan tulee harkita huolella. Alueen korkein rakennus tulee museon näkemyksen mukaan olla

maksimissaan 10-kerrosta salliva pistetalo. Asemantien eteläpuolella kerroskorkeudet ovat hillitympiä, 2-kerrosta sallivia K-/liike- ja toimistokortteli ja AL-/asuin, liike- ja toimistokortteli. Korttelin 2014 Y-korttelin paikoituksen sijoitus korttelin itäreunaa museo ei näe sille perustetta ja epäilee käytännössä sen toimivuutta. Luonnoksessa Y-korttelin ja LPA-tontin jää sr-1 merkitty suojeltu AP-tontti. Pohjois-Pohjanmaan museo ei ole muuta huomautettavaa Asemaseudun kunnantalon korttelin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Pasi Kovalainen  
Kulttuuriperintötyön johtaja

Anita Yli-Suutala  
Rakennustutkija

#### Tiedoksi

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

#### REFEROINTI

Museo toteaa, että kulttuuriympäristön arvot on otettu hyvin huomioon. S-1-merkintään esitetään lisättäväksi lausuntopyyntövelvoite museoviranomaiselle. Museo pitää 16-kerroksista rakentamista liian korkeana Kempeleen taajamaan ja suosittelee enintään 10-kerroksista rakentamista. Museo epäilee Y-tontin paikoituksen sijoittamista LPA-alueelle.

Museo pyytää myös tässä lausunnossa korjaamaan viittauksen alueelliseen vastuumuseoon.

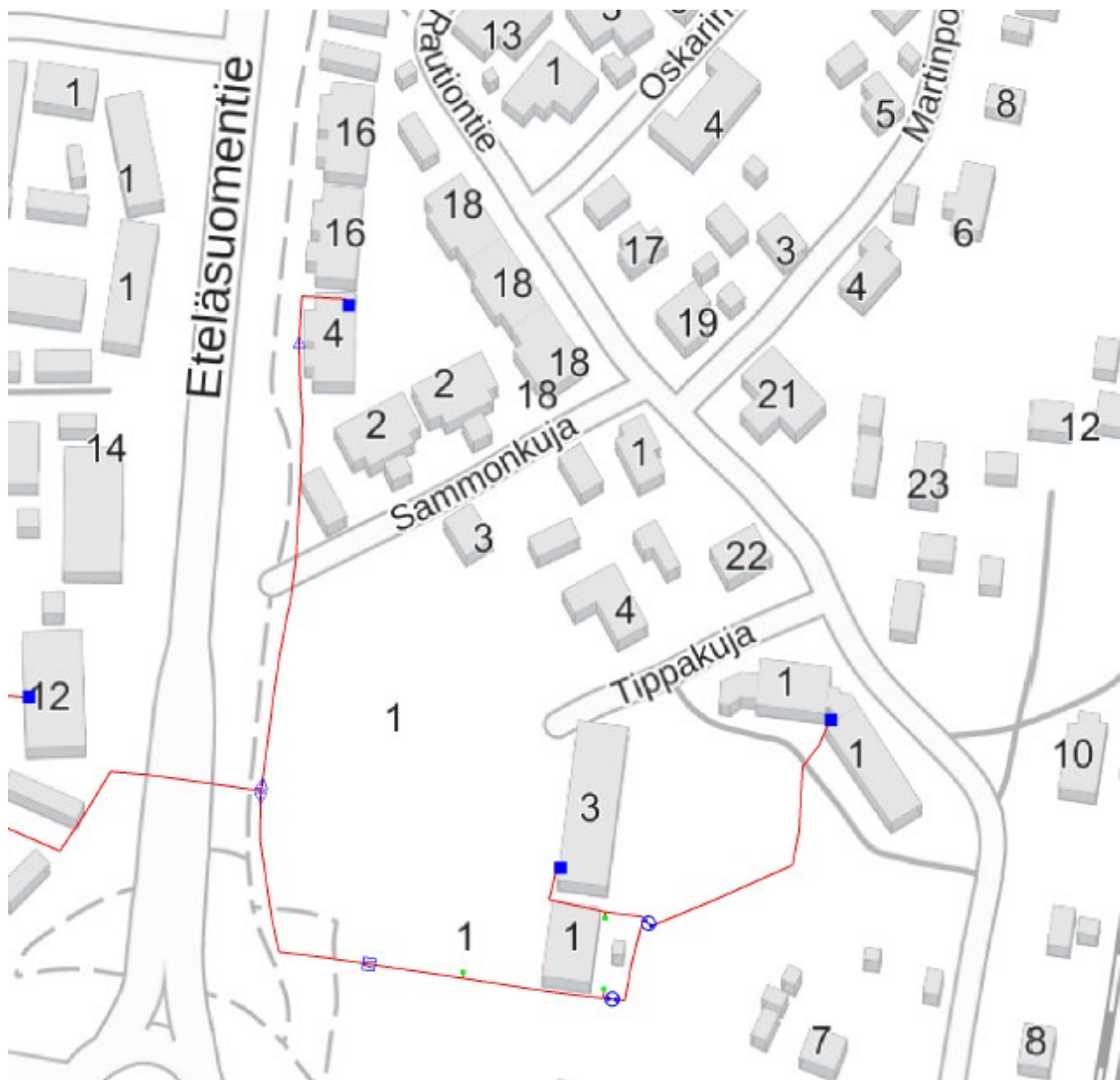
#### VASTINE

S-1-merkintä vaihdetaan s-2-merkinnäksi, johon liittyvään määräykseen kirjataan lausuntopyyntövaatimus. Maamerkkirakennuksen korkein sallittu kerrosluku on tarkasteltu uudelleen ja laskettu ehdotuksessa 16:sta 12:een.

Sijoittamalla osa Y-tontin paikoituksesta etäämmälle pyritään tekemään kävelen, jalan tai bussilla saapumisesta houkuttelevampaa estämättä kuitenkaan autolla asioimista. Paikoitus sijaitsee 155m kävelymatkan päässä, joten se on tervejalokaisen hyvin saavutettavissa. Pääosa paikoituksesta varataan kuitenkin rakennuksen välittömään läheisyyteen.

OAS:n viittaus Pohjois-Pohjanmaan museon ja Museoviraston väliseen sopimukseen poistetaan ja muutetaan kohta uuden museolain mukaan viittaamaan alueelliseen vastuumuseoon.

## Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö, kaukolämpö

*REFEROINTI*

Kaavoitukselle on toimitettu kartta kaukolämpöverkon rakenteista alueella.

*VASTINE*

Asemakaavaehdotukseen on varattu johtoalue korttelin 2013 kiertämiseksi eteläpuolelta niille osin, kuin pyörätien reuna on lähellä tontinrajaa. Uuden kaavan mukainen rakentaminen ei kuitenkaan automaattisesti edellytä linjan siirtämistä. Asia selviää jatkosuunnittelussa, ja verkkotoimijoita kuullaan katusuunnitelmaa sekä suuria talonrakennushankkeita suunniteltaessa.

## Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy



LAUSUNTO

1

16.11.2020

Kempeleen kunta  
Tekniset palvelut / Kaavoitus  
[kirjaamo@kempele.fi](mailto:kirjaamo@kempele.fi)

**Lausuntopyyntö LUONNOKSESTA, Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus / Kunnantalon alue 1320/10.02.03/2018**

**Lausunto**

Alueen sähköistäminen vaatii uusia 20 kV ja 0,4 kV johtoreittejä, muuntamoita ja jakokaappeja. Muuntamot vaativat 10 metrin säteellä piirretyn suojavyöhykkeen, jonka sisään ei voi rakentaa ilman palonkestoajkojen tarkastelua.

20 kV johtoreitit sijoitetaan sekä kaavateiden että mahdollisien kevyen liikenteen väylien varteen. Kaapelireitit tulee sijoittaa eri puolelle tietä vesihuollon putkilinjoihin nähden. Kaavateiden varsiin asennamme 0,4 kV:n johtoreittejä ja jakokaappeja, joiden sijoittamiseen on varattava tila.

Alueen sähköistämistä varten pyydämme Teitä lisäämään kaavaan kaksi muuntamopaikkaa. Yksi muuntamopaikka olemassa olevan muuntamon M7113 (poistetaan, kun uusi muuntamo on otettu käyttöön) viereen sekä yhden muuntamopaikan alueen luoteisosaan Sammonkujan päässä olevalle puistoalueelle sekä reittivaraukset 20 kV kaapeleille.

Varaamme oikeuden tarkistaa muuntamoiden sijaintia, mikäli alueelle sijoittuu suuria sähkötehoja tarvitsevia liittyjiä.

*Ystävällisin terveisin*

Kari Salmela  
projektivastaava  
Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

**Liite** LIITE 1, Alustava suunnitelma 20 kV kaapeloinnista ja muuntamopaikoista (A3 1:1000)  
LIITE 2, Olemassa olevat 20kV kaapelit ja puistomuuntamo (A3 1:1000)

*REFEROINTI*

Lausunnossa esitetään kahden muuntamon sekä maanalaisten johtojen sijoitustarpeet kaava-alueella. Nämä on esitetty liitteenä olevalla kartalla.

*VASTINE*

Tarpeelliset tilavaraukset sähköverkon tarpeisiin lisätään kaavakartalle. Pyydämme rakennustöissä ottamaan huomioon alueen tavoitteen mäntypuuston säilyttämisestä.



## Kempeleen Vesihuolto Oy



Kurikkatie 14, 90440 KEMPELE  
(08) 8828 300

LAUSUNTO

19.11.2020

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

VIITE: asianumero 1320/10.02.03/2018, kunnantalon alueen asemakaavamuutos

### Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

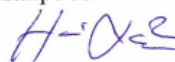
Kempeleen Vesihuolto oy:n puolesta lausun seuraavaa.

Kaavoitettavan alueen talousveden kulutuksen sekä poisjohdettavan jäteveden määrän arvioidaan kasvavan kun kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen aikanaan toteutuu. Alueella pitää tehdä vesihuoltoverkon täydennysrakentamista sekä vanhan verkoston saneeraustöitä, tämä on kustannussyistä järkevintä tehdä alueen katuverkon rakentamisen yhteydessä.

Kaavoitettavan alueen halki, heti nykyisen kunnantalon itäpuolella, kulkee tärkeä asemanseudun vesihuoltolinja (jäteveden viettoviemäri M200 sekä vesijohto M110) mikä palvelee pääosaa asemanseudun asemakaava-alueesta. Voimassa olevassa asemakaavassa sekä nähtävissä olevassa asemakaavaehdotuksessa tälle on johtoaluevaraus. Kaavoituksen kanssa on keskusteltu mahdollisuudesta siirtää vesihuoltolinjaa kahdessa kohdassa jonkin verran länteen päin. Teknisesti tämä on mahdollista toteuttaa jos vesihuoltolinjan paikka ei siirry etäälle nykyisestä sijainnistaan. Mahdollista siirtoa tehtäessä olemassa olevat vesihuoltolinjat on pidettävä käytössä siihen saakka kun korvaavat linjat on täysin rakennettu ja uusi vesijohto on otettavissa talousvesikäyttöön.

Rata-alueen rakennuksia palveleva vesihuoltolinja kulkee Asemantiellä kaavoitettavan alueen kaakkosilaidalla. Voimassa olevassa asemakaavassa sekä nähtävissä olevassa asemakaavaehdotuksessa tälle on johtoaluevaraus ja näin tulee ollakin.

Kempeleen Vesihuolto oy

  
Harri Lahtinen  
verkostopäällikkö



### REFEROINTI

Vesihuollon lausunnossa todetaan alueen toteuttamisen edellyttävän vesijohto- ja viemäriverkon saneeraus- ja täydennysrakennustöitä, jotka on parasta tehdä alueen kadunrakennuksen yhteydessä. Johtoaluevarauksia pidetään riittävinä. Lausunnossa viitataan keskusteluun, jossa kartoitettiin mahdollisuutta siirtää linjaa kahdessa kohdassa, ja kerrataan johtopäätös, jonka mukaan siirto on mahdollinen tietyin edellytyksin.

### VASTINE

Katusuunnittelussa tehdään yhteistyötä verkkotoimijoiden kanssa infrarakentamisen yhteensovittamiseksi. Puheena olleista johtoalueiden siirroista Y-tontin kohdalle sijoittuva vähäinen osuus on kaavan toteuttamisen osalta keskeisempi, AL-tontin kohdalla Valtuustonkadun varrella ei välttämätön.





Finavia

FINAVIA

| Lausunto   | 1 (2)        |
|------------|--------------|
| Päivämäärä | Asia nro     |
| 17.11.2020 | FINAVIA 3119 |

Lausuntopyyntö 5.10.2020, 1320/10.02.03/2018

### Finavia Oyj:n lausunto Kunnantalon alueen asemakaavaluonnoksesta, Kempele

Kempeleen kunta on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Kunnantalon alueen asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta 20.11.2020 mennessä.

Asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksessa tarkastellaan kuntakeskuksen maankäytön kehittämistä. Kohteeseen on suunniteltu asuin- ja toimistorakennusten kokonaisuus, jonka maamerkinä on enintään 16-kerroksinen kerrostalo.

Kaavamuutostekohde sijaitsee Oulun lentoaseman kiitotien jatkeella noin 6 km etäisyydellä kiitotien päästä kaakkoon ja noin 2 km etäisyydellä kiitotien jatkeelta koilliseen. Finavia toteaa, että alustavan esterajoituspintojen tarkastelun perusteella kohteeseen voidaan toteuttaa 16-kerroksinen, noin 50 m korkea rakennus. Finavia kuitenkin muistuttaa, että tästä huolimatta kohteeseen sijoitettavalle yli 30 m korkeuteen maan- tai vedenpinnasta ulottuvan rakenteen tai väliaikaisenkin laitteen sijoittamiselle tulee hakea lentoestelupaa. Lisätietoa lentoesteluvasta: <https://www.traficom.fi/fi/asioi-kanssamme/hae-lupaa-lentoesteelle>.

Lisätietoja Finaviassa antaa ympäristöasiantuntija Satu Routama, puhelin 020 708 2278, [satu.routama@finavia.fi](mailto:satu.routama@finavia.fi).

FINAVIA OYJ  
Tekniikka & vastuullisuus

Mikko Viinikainen  
johtaja, kestävä kehitys

#### REFEROINTI

Finavian lausunnon mukaan 16-kerroksinen rakentaminen alueella on mahdollista, mutta yli 30-metrinen rakenteen rakentamisesta tulee kuitenkin hakea aina lentoestelupa.

#### VASTINE

Kaavaan lisätään yleismääräys lentoesteluvan tarpeesta yli 30-metrille rakenteille ja rakennuksille. Lausunto ei aiheuta muita muutoksia kaava-aineistoon.



# Mielipiteet, kaavarunkovaihe:

## Osallinen 1

### REFEROINTI

Osallinen toteaa, ettei haluaisi nähdä rautatien suunnasta betonirakennusten hallitsemaa maisemaa ja toivoo Asemantien varren risukoiden raivaamista. Jatkopalautteessaan hän toivoo pysäköinnin sijoittamista maan alle, pois katukuvasta. Osallinen viittaa alikulkuihin, jotka pohjavesien suojelusta huolimatta on rakennettu maantason alle.

### VASTINE

Suunnitelmaa on väljennetty tehokkaasta kaavarunkovaihtoehdosta ja säästetty puustoa Asemantien varteen. Rakennusten materiaalia ei määrätä, mutta toteutukselta edellytetään korkeaa tasoa. Asemantien varrelta kunnan omistama pusikoitunut metsä on käyty siistimässä kaavatyön aikana. Pysäköinnin sijoittaminen maanalaisiin tiloihin ei ole suositeltavaa pohjavedelle aiheutuvan pilaamisriskin vuoksi. Maanpinnan tason alapuolelle toteutetaan alueella vain sellaisia rakenteita, joiden korvaaminen maanpäällisillä rakenteilla olisi erityisen haasteellista tai mahdotonta.

## Osallinen 2

### REFEROINTI

Osallinen toivoo alueelle kulttuuritaloa, pääkirjastoa ja kunnanvirastoa, joka voisi sijaita kerrostalon alakerrassa.

## Osallinen 3

### REFEROINTI

Osallinen esittää, että alueelle sopisi 10-kerroksinen kerrostalorakentaminen ja maanalainen pysäköinti.

## Osallinen 4

### REFEROINTI

Osallinen ehdottaa Baanan sijoittamista alueen keskelle siten, että näkymä rautatien suunnasta olisi mahdollisimman edullinen sekä monitoimitilan sijoittamista keskelle kaava-aluetta. Lisäksi mahdollisuuksia tapahtumien järjestämiseen sekä pienyritystoimintaa tukevaa rakentamista. Osallinen korostaa, että näkymät junan ikkunasta ovat tärkeä imagotekijä kunnalle.

### VASTINE

Esitetyn kaltaista ratkaisua tutkittiin pitkälle kaavan valmistelun aikana. Pääpyörätien sujuva linjaaminen alueen läpi ja sitten radan ali liittyen nykyiseen baanaverkkoon osoittautui kuitenkin liian haasteelliseksi Asemantien varrella säilyvien pientalojen sekä maanomistusolosuhteiden vuoksi. Aseman alueelle päätyväksi on sen sijaan osoitettu uusi pääkatu, jonka varrelle sijoittuu asuin- ja liikerakentamisen tontteja sekä puisto. Asemantien varteen on osoitettu yleisten toimintojen korttelia, joka mahdollistaa monitoimitalon toteuttamisen. Y-tontille toteutettavasta rakentamisesta vastaavat kaavoituksen jälkeen kunnan muut toimielimet.

## Mielipiteet, luonnosvaihe:

### Osallinen 5

#### REFEROINTI

Osallinen vastustaa korkeiden kerrostalojen rakentamista alueelle. Osallinen näkee alueen pientaloalueena, jolle sopisivat rivitalot ja toivoo enintään 3-kerroksista rakentamista. Asumisen lisäksi alueelle esitetään kunnantaloa ja toria sekä edustavasti rakennettua julkista ulkotilaa.

#### VASTINE

Kunnan maankäytön kehityskuvassa on asetettu erääksi tavoitteeksi kuntakeskuksen voimakas kehittäminen keskustaksi miellettyksi alueeksi. Tavoitteen selventämiseksi on kaavatyön aikana laadittu keskusta-alueen visio, KAVio, jossa on määritelty kuntakeskuksen sekä siihen välittömästi liittyvien alueiden kehittämistavoitteet. Kunnantalon kortteli on osoitettu ydinkeskustan alueeksi, jonka rakentamisen tulee olla tehokasta ja korkeatasoista. Alueella tavoitellaan sekoittunutta rakennetta: asumista ja sekä kaupallisia että julkisia palveluita. Alueen sijainti joukkoliikenteen kannalta ihanteellisella paikalla sekä tavoitteet lähijunaliikenteen edistämisestä puoltavat alueen tehokasta maankäyttöä. Niveltyminen pientaloalueeseen on huomioitu rakennusmassojen sijoittelussa.

## Osallinen 6

Osalliset ovat korttelin 2002 tontin 1 maanomistajia.

### REFEROINTI

Osallinen kertoo Baanan alikulun ja Saukkotien katualueen vaatineen heiltä jo maata. Osallinen vastustaa joukkoliikennealikulua ja esittää, että bussit kääntyisivät asemalla ja vastaavasti tekisivät vain piston Ristisuon puolella. Osallinen ei halua luovuttaa kiinteistöstään maata liikennealueeksi.

Osallinen esittää joukon vaatimuksia, mikäli joukkoliikennealikulua suunnitellaan alueelle: Liikennejärjestelyt tulisi pitää kunnan mailla. Baanan leveyttä ei tulisi kasvattaa. Asemantie tulisi sulkea muulta kuin joukkoliikenteeltä ja tonteille ajolta. Lisäksi osallinen esittää joukon toimenpiteitä, joilla vähennetään mahdollisesta tontinosan lunastamisesta aiheutuvaa häiriötä.

### VASTINE

Aiempien kaavojen mukaiset luovutukset liikennealueiksi on ratkaistu silloisen kaavoituksen yhteydessä. Ne eivät vaikuta nykyiseen kaavanlaadintaan. Tästä huolimatta pyritään maanomistajille aiheutuva haitta pitämään kohtuullisena sekä tasapuolisena.

Joukkoliikenne on tuotava lähelle käyttäjiä ja helposti saavutettavaksi pyörällä ja kävellen. Linjan siirtäminen taajamarakenteen ohittavalta tieltä tiivistyvän maankäytön sisään parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta. Uudessa kaavassa esitetty joukkoliikennekatu sekä baana vaativat pysäkkijärjestelyjen ja alikulun levennyksen vuoksi hieman nykyistä enemmän katutilaa. Levennys on osoitettu molemmiin puolin katua kuitenkin siten, että levennyksen osoittamista kunnan maille on suositettu. Asemantien joukkoliikennekaduksi muuttuva osuus suljettaisiin toteutuksen yhteydessä liikenneympyrän suunnasta tulevalta läpiajoliikenteeltä busseja lukuun ottamatta. Mopojen osalta asia ratkaistaan katusuunnitelmavaiheessa.

Katualueeksi luovutettavista alueista sekä niihin liittyvistä kompensatioista neuvotellaan maanomistajan kanssa erikseen ja pyritään ensisijaisesti sopimukseen.

## Osallinen 7

Osalliset ovat maanomistajia tai maanomistajan valtuuttamia koskien valtaosaa korttelin 2001 tontista 1.

### REFEROINTI

Osalliset esittävät joukon vaatimuksia. Ketolanperäntien alikulkuvarausta esitetään poistettavaksi. K-tontin osia ei haluta luovuttaa katualueeksi. Tontille osoitettu velvoite pyörätien rakentamisesta esitetään poistettavaksi tontin reunasta. Rakennusoikeuden vähenemistä ei aiota hyväksyä. Kauppatonttia esitetään muutettavaksi asuinkerrostalorakentamiseen merkittävästi suuremmalla tonttitehokkuudella. Mikäli joukkoliikennekatu toteutuu, Asemantie tulisi sulkea muulta kuin joukkoliikenteeltä ja tonteille ajolta.

Ketolanperäntien yleisen tien alueelle sijoittuvaa kiinteistöä esitetään liitettäväksi tontteihin. Saukkotien alueen itäpuolista viheraluetta esitetään niin ikään liitettäväksi tontteihin.

Joukkoliikennealikulun vaatima lisätilantarve kyseenalaistetaan. Lisäksi vaaditaan kuusiaidan korvaamista esim. suoja-aidalla, mikäli katualue levenee ja suojaava kuusiaita poistuu.

Osallinen vaatii kunnalta aktiivisuutta VR:n suuntaan kaksoisraidehankkeessa sen osalta, että tärinä- ja meluhaittaa vähennetään.

Osallinen toistaa palautteen n:o 11 vetoomuksen siitä, ettei maita lunastettaisi katualueiksi aiempien luovutusten lisäksi.

### VASTINE

Osallisten kanssa on pidetty palaverreja, joissa on keskusteltu palautteen asioista. Katuun liitettäviä alueita on kohtuullistettu suunnitelmien tarkentuessa. Katualueen leventyessä, pidetään kohtuullisena poistaa lainvoimaisessa kaavassa osoitettu kevyenliikenteen reitti tontilta.

Katualueeksi osoitettu osa tontista ei ole nykyisessä kaavassa rakentamisen aluetta, vaan istutettavaa tai liikenteelle varattua aluetta. Tämän perusteella katsomme, että nykyisen rakennusoikeuden määrän voi osoittaa tontille myös vastaisuudessa, jolloin rakennusoikeuden määrä ei vähenisi tontin koon muutoksesta huolimatta.

Asemantien joukkoliikennekaduksi muuttuva osuus suljettaisiin toteutuksen yhteydessä muulta autoliikenteeltä. Mopojen osalta asia ratkaistaan katusuunnitelmavaiheessa.

Kauppatontin käyttötarkoituksen muutosta pidetään mahdollisena keskusta-alueen tavoitteet huomioon ottaen. Tämä edellyttäisi maankäyttösopimusta. Asiasta neuvotellaan maanomistajien kanssa.

Ketolanperäntien yleisen tien aluetta koskevista asioista vastaa Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Tiealueen muokkaamista ei ole tarkasteltu tässä kaavassa.



## Kunnantalon alue

Saukkotien itäpuolisen viheralueen tarpeellista yleisenä alueena on tarkasteltu kaavatyössä. On tultu tulokseen, että alue olisi mahdollista liittää tonttien piha-alueeksi maankäyttösopimusmenettelyllä. Suojaviheralueeksi osoitettu EV-alue on tarpeen säilyttää radan suoja-alueena.

Kunta pyrkii aktiivisesti edistämään hankkeita, jotka vähentäisivät kaava-alueen tärinä- ja meluhaittoja.

Aiempien kaavojen mukaiset luovutukset liikennealueiksi on ratkaistu silloisen kaavoituksen yhteydessä. Ne eivät vaikuta nykyiseen kaavanlaadintaan. Tästä huolimatta pyritään maanomistajille aiheutuva haitta pitämään kohtuullisena sekä tasapuolisena.

Katualueeksi luovutettavista alueista sekä niihin liittyvistä kompensatioista neuvotellaan maanomistajan kanssa erikseen ja pyritään ensisijaisesti sopimukseen.

## Osallinen 8

### REFEROINTI

Osallinen ei pidä keskustamaista rakennetta sopivana omakotitaloalueen läheisyyteen. Osallinen kritisoi kerrostalorakentamisen sijoittamista kulttuurihistoriallisen Asemankylän läheisyyteen sekä sen sopeutumattomuutta maisemaan.

Osallinen arvelee alikulun levennyksen ohjaavan alueelle merkittävästi uutta läpiajoliikennettä. Osallinen pitää muita luonnoksessa esitettyjä katuja liiallisina ja toivoo rakentamisen sijoittelun noudattelevan purettua rakennuskantaa. Toiminnoiksi osallinen esittää hallintoa ja toimistoa, eikä pidä paikkaa sopivana paljon asiakkaita vetävälle toiminnalle.

Osallinen kaipaa leveitä viherkaistaleita kehystämään uutta rakentamista. Lisäksi hän on huolissaan Rautiontien varren asukkaiden turvallisuudesta, mikäli liikenne lisääntyy. Osallinen esittää myös koko keskustaajaman alueeseen liittyviä havaintoja ja toiveita.

Osallinen toivoo keskustaan väljyyttä ja liikerakentamisen erottamista asumisesta. On eri mieltä keskusta-alueen vision tavoitteista. Uuden rakentamisen toivotaan olevan nykyisen Asemanseudun rakentamisen kaltaista. Ei näe Asemanseutua maamerkkirakennuksen paikkana.

### VASTINE

Kunnan maankäytön kehityskuvassa on asetettu erääksi tavoitteeksi kuntakeskuksen voimakas kehittäminen keskustaksi mielletyksi alueeksi. Tavoitteen selventämiseksi on kaavatyön aikana laadittu keskusta-alueen visio, KAVio, jossa on määritelty kuntakeskuksen sekä siihen välittömästi liittyvien alueiden kehittämistavoitteet. Kunnantalon kortteli on osoitettu ydinkeskustan alueeksi, jonka rakentamisen tulee olla tehokasta ja korkeatasoista. Alueella tavoitellaan sekoittunutta rakennetta: asumista ja sekä kaupallisia että julkisia palveluita. Alueen sijainti joukkoliikenteen kannalta ihanteellisella paikalla sekä tavoitteet lähijunaliikenteen edistämisestä puoltavat alueen tehokasta maankäyttöä.

Kaava-alueelta on tunnistettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi kohteiksi kaksi asuinrakennusta välittömine pihapiireineen sekä aseman kokonaisuuteen kuuluva talousrakennus. Lisäksi aseman rakennuskanta liittyy alueeseen. Korttelin keskellä sekä pohjois- ja itäreunoilla sijaitseva mäntypuusto on nähty alueen identiteettiin ja viihtyisyyteen myönteisesti vaikuttavana tekijänä. Nämä seikat on huomioitu osoittamalla korttelin kaakkoisosa maankäytöltään maltillisemmaksi alueeksi, jolla säilyvä puusto, puistoalue, vanhat rakennukset vihreine pihoineen sekä jo nykyisessä kaavassa mahdollistettu pienkerrostalo jatkavat aseman miljööön mittakaavaa. Sammonkujan päähän on niin ikään osoitettu säilytettävää puustoa puistoalueelle.

Uuden rakentamisen niveltyminen pientaloalueeseen on huomioitu korkeiden rakennusmassojen sijoittelussa irti kaava-alueen pohjoisosasta. Saapuneen palautteen vuoksi suunnittelualueen pohjoisimmat rakennukset osoitetaan vain asuinkäyttöön ja liikerakentamista sisältävät rakennukset Hallituskadun varteen. Lisäksi rakennustapaohjeessa ohjataan liikerakentamisen

## Kunnantalon alue

laatua siten, ettei se saa aiheuttaa asumiselle häiriötä ja sen tulee aukioloissaan noudattaa hiljaista yöaikaa.

Joukkoliikennealikulku palvelee joukkoliikennettä, pyöräilyä ja jalankulkua. Yhteydelle ei ohjata autoliikenteen läpiajoa. Joukkoliikenteen tuominen rakenteen keskelle tekee siitä saavutettavaa. Junaliikenteen kehittämisen myötä joukkoliikenteen solmukohdan tuominen lähelle asemaa edistää koko joukkoliikennejärjestelmän toimintaa. Rautiontien varrelle ei ohjaudu lisää liikennettä, sillä Tippakuja korvautuu yksittäisellä tonttiliittymällä ja muu kerrostalotonttien liikenne tapahtuu uusien katujen kautta.

## Osallinen 9

### REFEROINTI

Osallinen kiittelee kunnianhimoista kaavaluonnosta ja esittää arvionsa Kempeleen keskustan odotettavissa olevasta hankekoosta sekä toteutumisen edellytyksistä.

### VASTINE

Osallisen kanssa on keskusteltu hankkeesta suusanallisesti. Palaute toteutuskelpoisuudesta on otettu huomioon.

## Osallinen 10

### REFEROINTI

Osallinen (korttelin 2001 tontin 1 eräs maanomistaja) ilmaisee tyytymättömyytensä kaavaluonnokseen, jossa tontista lohkotaan katualuetta siten, että oleva vanha asuinrakennus on vaarassa jäädä osin liikennealueelle. Osallinen vastustaa tällaista muutosta. Lisäksi hän esittää ehtonsa maan myymiselle.

### VASTINE

Tontin asuinkäyttö ei ole lainvoimaisen kaavan mukaista (liikerakentamisen korttelialue K) ja asuinrakennus on vanha, mutta ei kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan suojeltava. Pientaloasuminen nähdään väistyvänä toimintona, jonka ehdoilla ei suunnitella tämän tontin käyttöä. Asuinrakennus voi säilyä paikoillaan, kunnes korttelin 2001 tontin 1 kehittäminen on ajankohtaista. Maankäyttösopimus- ja maakauppa-asioista voidaan keskustella maanomistajan kanssa. Katualueeksi tarvittavaa maa-aluetta on tarkasteltu luonnosvaiheen jälkeen ja kohtuullistettu.

## Osallinen 11

### *REFEROINTI*

Osallinen esittää Hallituskadun poistamista suunnitelmasta, jotta AKR-tontin kuusiaita ja pihan istutukset säilyisivät. Lisäksi osallinen toivoo Asemantien linjauksen säilymistä nykyisellään vedoten Pohjanmaan rantatien linjaukseen.

### *VASTINE*

Hallituskadun itäpään toteutus tapahtuu kaava-alueen toisessa vaiheessa. Istutusten ja piha-alueen muokkaamiseen on ennen kadunrakennusta usean vuoden verran aikaa. Kunta neuvottelee maanomistajan kanssa vielä kuusiaitaan liittyen. Pohjanmaan rantatien mukainen liikennealue säilyy käytössä joukkoliikenne- ja pyöräkatuna.