

Kempeleen asemakaavan muutos

Kuovtien ympäristö

Sarkkiranta/Sarkkiranta (102/008)

Asemakaavan muutos koskee Kempeleen asemakaavan kortteleita 8037–8038 ja korttelia 8039 ja niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

Asemakaavaluonnos oli nähtävänä 4.10.–3.11.2017. Kuulemisaikana saatiin:

- 1 mielipide maanomistajilta ja asukkailta
- 6 lausuntoa viranomaisilta ja muilta osallisilta
- Kempeleen valiokuntien kannanotot kaavahankkeeseen

Ennen valmisteluvaiheen kuulemista maanomistajilta ja asukkailta saatiin kaksi mielipidettä. Kuulemisajan päätyttyä saatiin lausunnot Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:ltä ja Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähköltä.

Lausunnot ja valiokuntakäsittely

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan museo (sopimus Museoviraston kanssa, tiedote 16.2.2015)
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Turvallisuusverkko Oy
- ~~Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus~~
- ~~Pohjois-Pohjanmaan liitto~~
- ~~Oulu-Koillismaan pelastuslaitos~~
- Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy (lausunto saapunut kuulemisajan jälkeen)
- Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö (lausunto saapunut kuulemisajan jälkeen)
- ~~Dna Palvelut Oy~~
- Kempeleen elinkeino-, resurssi, yhteisöllisyys- ja palveluvaliokunnat

Vastineet

Seuraavilla sivuilla on kooste laadituista vastineista. Kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut viranomaisten lausunnot on esitetty alkuperäisessä muodossaan ja niihin annettu vastine on esitetty lausunnon jälkeen. Kunnanhallitus käsitteli ja hyväksyi vastineet 27.11.2017 (khal § 374).

Mikäli lausunnon antajalla on ollut huomautettavaa, lähetetään ote kunnanhallituksen hyväksyntäpöytäkirjasta, tämän vastineen kansi- ja koostesivut sekä kyseiseen lausuntoon annettu vastine.



Kaavasuunnittelija Laura Felin

1. Oulun seudun ympäristötoimi

Lähetetty: Tynjälä Matti [Matti.Tynjala@ouka.fi]
Lähetetty: 24. lokakuuta 2017 13:55
Vastaanottaja: Felin Laura
Aihe: Kuovtien lausunto

Oulun seudun ympäristötoimen puolesta ilmoitan, että meillä ei katsottu tarpeelliseksi antaa lausuntoa Kuovtien ympäristön kaavaluonnoksesta/oas:sta

Matti Tynjälä
ympäristötarkastaja
Oulun seudun ympäristötoimi
p. 044 703 6763
matti.tynjala@ouka.fi

Vastine Oulun seudun ympäristötoimelle:

Oulun seudun ympäristötoimen lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalle.

2. Pohjois-Pohjanmaan museo

OULU | Museo- ja tiedekeskus
Luuppi

Lausunto OUKA/8291/10.02.01/2017

02.11.2017

(1)

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 KEMPELE

Viite Lausuntopyyntö 4.10.2017

Asia **Kempele, Sarkkiranta, Kuovtien ympäristö, asemakaavan muutos, OAS ja luonnos**

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa Kempeleen Sarkkirannassa Kuovtien ympäristön asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta. Muutos koskee kortteleita 8037-8038 ja korttelia 3039 sekä niihin liittyviä katu- ja viher-alueita, uusia kortteleita muodostetaan korttelit 8099-8100.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on rivitalo- ja kytkettyjen asuinrakennusten kortteleita sekä yleisten palvelujen kortteli, alue ei ole kuitenkaan toteutunut. Muutoksessa korttelit muutetaan erillispientalojen ja asuinpientalojen kortteleiksi korjaamaan pientalotonttien tarjonnan puutetta Kempeleessä. Muutos täydentää ja tiivistää Sarkkirannan yhdyskuntarakennetta. Osoitettu rakennusoikeus on linjassa naapurikortteleiden kanssa, tiiviimpi rivitalokortteli 8037 sijoittuu pohjoisosaan. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Kuovtien ympäristön asemakaavan muutokseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja luonnosvaiheeseen rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Anita Yli-Suutala
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:

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalle.



3. Kempeleen Vesihuolto Oy

Lähetettäjä: Harri Lahtinen [harri.lahtinen@kempeleenvesihuolto.fi]
Lähetetty: 27. lokakuuta 2017 10:04
Vastaanottaja: Kirjaamo
Kopio: Muraja Kaija; Felin Laura; 'Hannu Roikola'; 'Antti Kujala'
Aihe: Kuovtien ympäristön asemakaavamuutos - Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto
Liitteet: kaavaluonnos_250917_KVHoy_vesihuollon_rakentamisen_reitit.pdf

Hei

Kuovtien ympäristön asemakaavamuutos on nähtävillä. Lausun tähän liittyen Kempeleen Vesihuolto oy:n puolesta seuraavaa.

Kaavamuutos aiheuttaa Kempeleen Vesihuolto oy:n vesijohto- ja jätevesiviemäriverkon laajentamistarpeen jotta muodostuville asemakaavatoille saadaan järjestettyä vesihuolto. Alueen viemäriverkosto on toteutettu viettoviemäröintinä. Olemassa olevan viemäriverkon viettokaltevuus sekä peittosyvyys on pieni joten kaavamuutoksesta aiheutuva verkon laajentaminen on haastava toteuttaa. Etenkin Niittyraantien puoleiset tontit (8038/3, 8038/4 ja 8039/3) ovat viettoviemäriin latvalla ja näiden tonttien sokkelikorot (+ tontin täyttömaan tarve) on syytä pitää mieluummin ylempänä kuin alhaalla.

Ohessa kartta jossa esitetty kaavamuutoksen vesi- ja viemärijohtojen täydennysrakentamisen tarpeet.

Korttelin 8099 tonteille 1 ja 2 vesihuolto järjestettäisiin tonttien itäpuolelta olemassa olevat johdot haaroittamalla.

Korttelin 8100 tontit 1 ja 2 sekä Korttelin 8038 tontit 3, 4, 5, 6, sekä 11 saisivat vesihuoltonsa runkokaivon nro 6942 kohdalta itää kohti rakennettavalla linjalla.

Korttelin 8038 tontit 7, 8, 9 ja 10 järjestettäisiin vesihuoltoon tontin 10 etelärajalla sijaitsevat vesijohto ja viemäri jatkaen kohti itää.

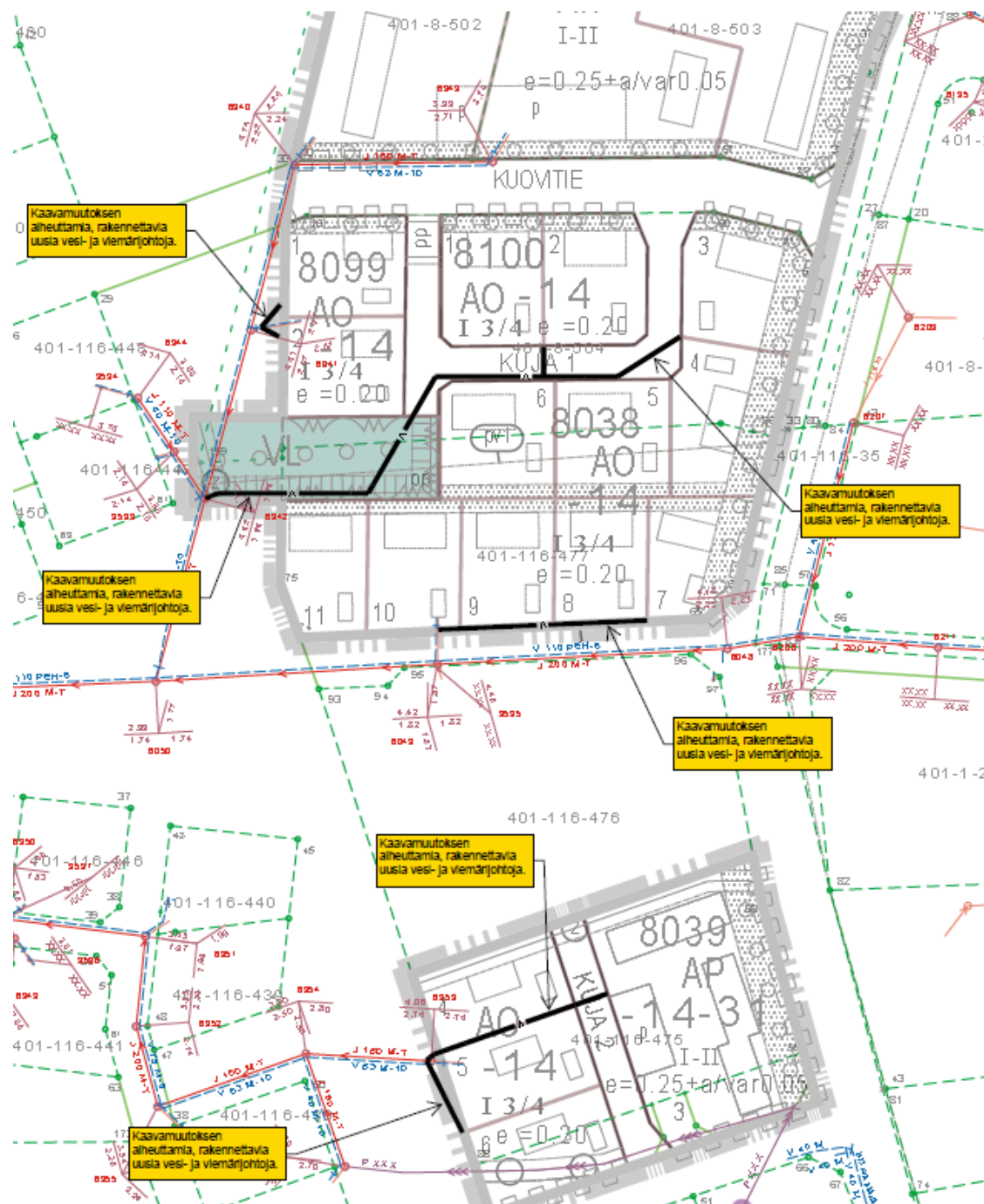
Vesihuoltoa varten Korttelin 8039 tonttien 4 ja 5 rajaa pitkin on rakennettava vesijohto ja jätevesiviemäri jotta tontille 3 saadaan johdot.

Korttelin 8039 tontit 4, 5 ja 6 vesihuolto hoidettaisiin tonttien itäpuolelle.

Korttelin 8037 AR-tonttien vesihuolto ei vaadi Kempeleen Vesihuolto oy:n lisärakentamista, asia on hoidossa yhteistyössä tonttien rakentajan kanssa.

Terveisin Harri Lahtinen

Harri Lahtinen, verkostopäällikkö
Kempeleen Vesihuolto oy
Kurikkatie 14, 90440 Kempele
puh. 0400 584 236
www.kempeleenvesihuolto.fi



Vastine Kempeleen Vesihuolto Oy:lle:

Vesi- ja viemärijohtojen täydennysrakentamisen tarpeet ja rakentamisen haasteellisuus huomioidaan aluetta rakennettaessa. Kempeleen Vesihuolto Oy:n lausunnon perusteella korttelin 8039 tonttien 4 ja 5 rajalle lisätään aluevaraus maanlaisille johdoille. Muilta osin saatu lausunto ei johda muutokseen asemakaavaehdotuksen kaavakartalle. Kaavaselostusta täydennetään vesi- ja viemäriverkoston osalta.

4. Elisa Oyj

Lähetäjä: Teppola Raimo [Raimo.Teppola@eltelnetworks.com]
Lähetetty: 12. lokakuuta 2017 13:16
Vastaanottaja: Felin Laura
Aihe: VL: Lausuntopyyntö, Kuovtien ympäristön asemakaavamuutos, Kempele

Hei,

Elisalla ei ole alueella laitteita, eikä tiedossa olevia verkonrakennushankkeita.

Vastine Elisa Oyj:lle:

Elisa Oyj:n lausunto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalle.

5. Telia Finland Oyj

Lähettilä:
Lähetetty:
Vastaanottaja:
Aihe:

production-desk@teliacompany.com
5. lokakuuta 2017 10:08
Felin Laura; Kirjaamo
RE: Lausuntopyyntö, Kuovtien ympäristön asemakaavamuutos, Kempele

Hei,

Telialla ei kiinteää verkkoa asemakaavahankkeen alueella joten ei huomauttamista.

Kiitoksia kuitenkin yhteydenotostanne!

Vastine Telia Finland Oyj:lle:

Telia Finland Oyj:n lausunto ei johda muutokseen asemakaavaehdotuksen kaavakartalle.

6. Suomen Turvallisuusverkko

Lähettiläjä: asiakaspalvelu.stuve [asiakaspalvelu.stuve@erillisverkot.fi]
Lähetetty: 3. marraskuuta 2017 14:42
Vastaanottaja: Kirjaamo; Felin Laura
Kopio: asiakaspalvelu.stuve
Aihe: VASTAUS: Lausuntopyyntö, Kuovtien ympäristön asemakaavamuutos, Kempele INC17180

Nro 454/00.01.02/2017/3/Y-LUOTT

Hei,

Vuittaten lausuntopyyntöönne 3.10.2017 koskien Kuovtien ympäristön asemakaavamuutosta. Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Vastine Suomen Turvallisuusverkko Oy:lle:

Suomen Turvallisuusverkko Oy:n lausunto ei johda muutokseen asemakaavaehdotuksen kaavakartalle. Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä ei ole tarpeen kysyä lausuntoa ehdotusvaiheessa.

7. Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy

VS: Kuovitien ympäristön asemakaavamuutos, sähköverkko

Pasi Jokinen [Pasi.Jokinen@oss.fi]

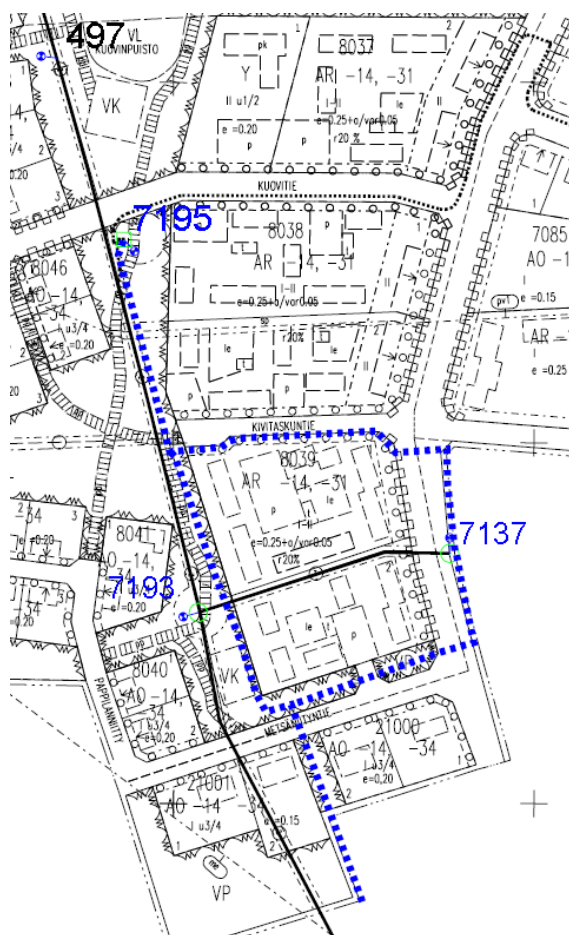
Lähetetty: to 9.11.2017 8:15

Vastaanottaja: Felin Laura

 Viesti Kuovtien kaavamuutos.pdf (201 kt)

Hei

Hahmottelin liitteeseen kaapelireitit. Jos voitte tehdä varaukset tulevaisuuteen 20 kV:n maakaapeleille niin ok. Tarvitsemme kuitenkin nykyiset ilmajohtoreitit arviolta 10-15 vuodeksi eteenpäin.



Vastine Oulun Seudun Sähkö Verkkopalvelut Oy:lle (lausunto saapunut kuulemisajan päätyttyä):

Esitetyt kaapelireitit eivät aiheuta muutoksia asemakaavaehdotuksen kaavakartalle. Kaapelireitit ovat asemakaavamuutoksen rajauksen ulkopuolella lukuun ottamatta korttelin 8099 eteläosan tontteja. Ko. tontinosat muutetaan kaavamuutoksessa puistoalueista asumisen korttelialueiksi, jolloin hahmoteltu kaapelireitti kulkee katualueella. Korttelin 8039 pohjoisosan sähkölinjaa varten varattu alueen osa säilyy kaavaluonnoksen mukaisena.

8. Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkö

VS: Kuovtien ympäristön asemakaavamuutos, Kempele

Tapio Laurila [Tapio.Laurila@oss.fi]

Lähetetty: ke 8.11.2017 15:36

Vastaanottaja: Felin Laura

Hei,

Oulun Seudun Sähkö ei ole tuomassa tällä hetkelle kyseiselle alueelle kaukolämpöä.

Vastine Keskusosuuskunta Oulun Seudun Sähkölle (lausunto saapunut kuulemisajan päättyttyä):

Saapunut lausunto ei johda muutoksiin kaavaehdotuksen kaavakartalle.

9. Kempeleen kunnan valiokunnat

Elinvoimavaliokunta

§ 3

07.11.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / SARKKIRANTA, KUOVITIEN YMPÄRISTÖ

129/10.02.03/2017

Elinvoimavaliokunta liittyi tämän asian käsittelyn ajaksi resurssivaliokunnan kokoukseen. Asia käsiteltiin asialistan kohtana 1. Asemakaavaluonnosta ja valmisteluvaiheen palautetta esittelivät kaavoittaja Kaija Muraja ja kaavasunnittelija Laura Felin.

Merkittiin tiedoksi.

Vastine Kempeleen elinvoimavaliokunnalle:

Elinkeinovaliokunnan kannanotto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalle.

Resurssivaliokunta

§ 4

07.11.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / SARKKIRANTA, KUOVITIEN YMPÄRISTÖ

129/10.02.03/2017

Asemakaavaluonnosta ja valmisteluvaiheen palautetta esittelivät kaavoittaja Kaija Muraja ja kaavasunnittelija Laura Felin. Esittelyä oli kuuntelemassa myös Elinvoimavaliokunta.

Resurssivaliokunta (7.11.2017):

Resurssivaliokunta merkitsee tiedoksi saamansa esittelyn Sarkkirannan Kuovtien ympäristön asemakaavan muutoksesta.

Vastine Kempeleen resurssivaliokunnalle:

Resurssivaliokunnan kannanotto ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalle.

Yhteisöllisyysvaliokunta

§ 3

07.11.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / SARKKIRANTA, KUOVITIEN YMPÄRISTÖ

129/10.02.03/2017

Asemakaavaluonnosta ja valmisteluvaiheen palautetta esittelivät kaavasuunnittelija Laura Felin ja kaavoittaja Kaija Muraja.

Yhteisöllisyysvaliokunta:

Valiokunta merkitsi kaavaesittelyn tiedoksi ja totesi, ettei sillä ole kaavaluonnokseen huomautettavaa.

Vastine Kempeleen yhteisöllisyysvaliokunnalle:

Yhteisöllisyysvaliokunnan kannanotto ei johda muutokseen kaavaehdotuksen kaavakartalle.

Palveluvaliokunta

§ 2

21.11.2017

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS / SARKKIRANTA, KUOVITIEN YMPÄRISTÖ

129/10.02.03/2017

Palveluvaliokunnan ohjaus:

Palveluvaliokunnan mielestä asemakaavan muutos voidaan viedä eteenpäin esitetyllä tavalla. Palveluvaliokunta kiirehtii alueen tiestön turvallisuuden parantamista.

Vastine Kempeleen yhteisöllisyysvaliokunnalle:

Niittyrauantien liikenneturvallisuutta edistävien toimenpiteiden toteuttamiseen on varauduttu vuoden 2018 talousarviossa. Palveluvaliokunnan kannanotto ei johda muutokseen kaavaehdotuksen kaavakartalle.

10. Maanomistajien ja asukkaiden mielipiteet

Mielipide 1

Kaikki kaava-alueen tontit ovat tasalaatuisen isohkoja (ilmeisesti n. 900–1300 m²). Pienet perheet, lapsettomat perheet ja nuoret perheet ovat kiinnostuneita pienemmistäkin tonteista.

Kaikki eivät halua isoa piha-aluetta, mutta silti oman talon. Tämä trendi on ilmeinen: joka puolella rakennetaan rakennusliikkeiden toimesta ns. erillistaloja huoneisto-alaltaan 60–90 m² ja hyvin pieni oma piha (200–300 m² ?)

Tällainen kohde on myös juuri Kuovtien toisella puolella, yli 20 tällaista asuntoa on parhaillaan rakenteilla.

Rakennusliikkeet siis voivat tehdä tätä erittäin kysyttyä asuntomuotoa, mutta sama ei ole mahdollista yksityisille rakentajille.

Siksi esitän:

1. Kuovtien alueelle kaavoitetaan useita tontteja, joiden pinta-ala on luokkaa 500 -700 m².
2. Esimerkiksi Kuja 1:n pieni uudelleen linjaus mahdollistaa sisäkurvin puolelle 4 kpl ko. tontteja.
3. Pienempien tonttien hinta jäisi noin 20.000 euroon, tämä auttaa huomattavasti rahoituksen järjestämisessä verrattuna yli 40.000 euron tonttiin

Vastine annettuun mielipiteeseen:

Kaavan valmisteluvaiheessa on tutkittu useita erilaisia kaavarunkovaihtoehtoja, myös pienten tonttien sijoittamista alueelle. Palautteen johdosta asiaa tarkasteltiin uudelleen ja todettiin, että alueen jakaminen 500–700 m²:n suuruisiin omakotitalotontteihin johtaisi pitempiin tonttikatuihin ja useampiin jalkakäytävän ja pyörätien ylittäviin tonttikatuliittymiin liikenneturvallisuutta heikentäen. Rakenteen pilkkominen vaikeuttaisi kunnallistekniikan verkoston laajentamista ja heikentäisi alueen rakentumista ilmeeltään yhtenäiseksi. Se vaikeuttaisi myös maisemallisena kiintopisteenä olevan mäntyrevin säilyttämistä.

Suunnittelualueen erityispiirteet huomioiden on päädytty kaavaluonnokseen, jossa omakotitalotonttien keskimääräinen koko on noin 1000 m². Kaavamuutosalueen eteläosassa on asuinpienalojen korttelialue, jolle voi toteuttaa esimerkiksi ryhmärakentamisena erillispientaloja pienillä pihilla. Kaavamuutosalue sijaitsee valmiin rakenteen sisällä, jolloin kaavamuutosalueen on sopeuduttava kokonaisuuteen ja olevaan kaavarakenteeseen.

Pienten omakotitalotonttien asemakaavoittamista tutkitaan tulevassa Kirkonseudun asuinalueen kaavassa, jolloin niille voidaan osoittaa paras mahdollinen sijainti kaikki reunaehdot huomioiden.

Saapunut mielipide ei johda muutoksiin asemakaavaehdotuksen kaavakartalle.