



Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016 Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet

Sisällys

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö.....	2
Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia	3
Kempeleen Vesihuolto Oy	4
ELY-keskus	5
Mielipiteet	7
Osallinen 1, naapuritaloyhtiö	7
Vastine	7

Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö

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

Viite: Lausuntopyyntö Ollilan korttelin 1016 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta

Asia: **Kempele, Ollilan kortteli 1016 asemakaavan luonnos / rakennettu kulttuuriympäristö**

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa Kempeleen Ollilan korttelin 1016 asemakaavaluonnoksesta, kaavaselostus on päivätty 26.9.2022/19.10.2022 ja kaavaluonnos 27.9.2022. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Asemakaavan muutos koskee Keskustan tilastoalueen Ollilan pienalueen korttelin 1016 tontteja 8 ja 9 sekä niihin liittyvää katualuetta. Suunnittelalueen koko on noin yhden hehtaarin. Asemakaavahankkeessa tarkistetaan asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kauppa- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoitetaan pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkitaan täydennysrakentamisen sijoittuminen. Suunnittelualueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (yksi keskeisistä merkinnöistä Pohjanlahden Rantatien historiallinen tielinjaus), Taajaman osayleiskaava (lv. 28.8.2019), jossa kortteli on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi C ja asemakaavan tekninen tarkistus 206 (lv. 19.1.2007), jossa se on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta AL. Alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Kirkkotien varressa sijaitsee v. 2021 rakennettu ympäristötaideteos, joka kuvaa alueen tiiliteollisuushistoriaa. Alue on kauttaaltaan rakentunut.

Luonnoksessa korttelin rakentamisen määrää tai kerroslukua ei nosteta, joten voidaan katsoa, että hankkeella ei ole merkittäviä maisemavaikutuksia. Korkein sallittu kerrosluku on V (viisi). Museon näkökulmasta positiivista rakennetun kulttuuriympäristön muodostumisesta edesauttaa kaavan yleismääräyksissä mainitut viherrakentamiseen liittyvät seikat eli se, että sallitaan kattopintojen käyttö viherkattoina ja että rakennusluvan yhteydessä vaaditaan pihajärjestely- ja istutussuunnitelma. Samoin hyvä asia on, että pääliikenneväylille avautuviin julkisivuihin pitää kiinnittää erityistä huomiota, näin mahdollistuu uuden laadukkaan ympäristön rakentuminen.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

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

Viite Lausuntopyyntönne 9.11.2022

Asia **KEMPELE Ollilan korttelin 1016 asemakaavamuutoksen OAS ja luonnos / arkeologia**

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museolta lausuntoa koskien Ollilan korttelin 1016 tonttien 8 ja 9 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosta. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (n. 1 ha) sijaitsee Kempeleen keskustaajamassa, Kempeleentien, Kirkkotien ja Tiilitien rajaamalla alueella. Asemakaavahankkeen tarkoitus on tarkistaa asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kauppa- ja asuintoimintojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen sijoittuminen.

Suunnittelualue on kuulunut viimeksi arkeologisen inventoinnin piiriin vuonna 2005 (*Kempele, Tutkimuskertomus arkeologisesta perusinventoinnista syksyllä 2005*). Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 650 metriä kaava-alueesta luoteeseen (*Pirilä*, muinaisjäännöstunnus 1000045320). Suunnittelualan muinaisjäännöstiedon tilanne on asianmukaisesti todettu valmisteluaineiston kaavaselostuksen luvun 3.1 kohdassa Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.

Hankealue on modernin maankäytön alaisena eikä se siten ole potentiaalista aluetta arkeologisille kohteille. Tämän vuoksi asemakaavan muutosalueelle ei ole tarvetta tehdä arkeologisia selvityksiä.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa hankkeesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Matleena Riutankoski
Arkeologi

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.



Kurikkatie 14, 90440 KEMPELE
(08) 8828 300

LAUSUNTO

29.11.2022

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

Viite 244dno-2021-1164
Kempeleen asemakaavan muutos, Ollilan kortteli 1016

Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

Kempeleen Vesihuolto oy:llä ei ole huomautettavaa nähtävillä olevaan asemakaavamuutokseen.

Korttelin 1016 tonttien 10 ja 11 vesihuolto on jo toteutettu. Olemassa olevat rakennukset on liitetty yhtiön vesijohtoon ja jätevesiviemäriin ja tonttijohtojen liittämiskohdat on määritetty sopimuksia laadittaessa. Mahdollinen lisärakentaminen näillä tonteilla tukeutuu jo olemassa oleviin tonttijohtoihin ja liittämiskohtiin.

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "H/a Lahtinen", is written over the company logo. The logo is the same as the one at the top left of the page.

Harri Lahtinen
verkostopäällikkö

Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.

Lausuntopyyntö 9.11.2022

**LAUSUNTO KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, OLLILA, KORTTELIN 1016
TONTIT 8 JA 9, VALMISTELUVAIHE**

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutokseen on lähdetty maanomistajan aloitteesta ja hankkeen ”*tarkoituksena on tarkistaa asemakaavamerkinnot vastaamaan korttelin toteutuneiden kauppa- ja asuintointojen nykyisiä ja tulevia tarpeita, osoittaa pysäköinti- ja ajojärjestelyt korttelissa tarkoituksenmukaisesti sekä tutkia täydennysrakentamisen sijoittuminen.*”

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitää hyvänä asemakaavan ajanmukaisuuden kannalta, että kaavamuutostyö on käynnistetty. Samalla on voitu ajantasaistaa alueen pohjavesien suojelua, ilmastonmuutoksen hillintää ja kestävästä liikkumisesta edistäviä kaavamääräyksiä. Kaavaselostuksessa on lähtötietojen osalta viitattu useassa kohdassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, eikä esim. yleis- ja maakuntakaavatilannetta ole esitetty lainkaan itse selostuksessa. Myös vaikutusalueen rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet puuttuvat. Vaikka korttelialueen rakennusoikeuden määrä tai suurin sallittu kerrosluku ei muutu, poikkeaa rakennusmassan sijoittuminen alueella osin voimassa olevasta asemakaavasta, mitä ei ole kaavaluonnoksen vaikutusten arvioinnissa huomioitu. Kaavaselostusta tulee täydentää lähtötietojen ja vaikutusten arvioinnin osalta ehdotusvaiheessa.

Teknisenä huomautuksena alueidenkäyttöryhmä toteaa, että OAS:ssa puhutaan maakuntakaavoituskohdassa Pohjanlahden rantatiestä, oikea nimi kohteelle on Pohjanmaan rantatie.

Luonnonsuojeluryhmällä tai Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Ympäristönsuojeluyksikkö

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

Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että kaavakartalla oleskelualueet tulee merkitä sijoitettavaksi alueille, joilla melun ohjeavot laaditun asemakaavan meluselvityksen (Ramboll 28.9.2022) mukaan alittuvat.

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

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

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

Vaikutustenarviointia ja lähtötietoja täydennetään. Rantatien nimi korjataan selostukseen. Oleskelualueiden sijoitus ratkaistaan tontinkäytönsuunnittelussa ja melunsuojauksen riittävyyden määrittää rakennusvalvontaviranomainen.

Mielipiteet

Osallinen 1, naapuritaloyhtiö

LAUSUNTO OLLILAN KORTTELIN 1016 ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN

As Oy Kempeleen Mäntypuisto toteaa, että se puoltaa asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Korttelin sisäiset nykyiset liikennejärjestelyt on toteutettu asemakaavamerkinnöistä poiketen.

Kaavamuutoksen hyväksymistä Mäntypuisto perustelee sillä, että viereisen talon Mäntytorin (kaavaluonnoksessa tontti 10) kiinteistölle suuntautuva ajoneuvoliikenne Mäntypuiston (tontti nro 5) läpi kulkevalla tieyhteydellä on aiheuttanut lukuisia vaaratilanteita Mäntypuiston asukkaille.

Viereinen Mäntytori (kaavaluonnoksessa tontti 10) on käyttänyt Mäntypuiston (tontti nro 5) sisäänkäynnin portaiden edestä Mäntypuiston jätepiesteelle kulkevaa kapeaa väylää, jota ei ole tarkoitettu jatkuvan ajoneuvoliikenteen käyttöön. Mäntypuiston asukkaista suuri osa on vanhuksia ja moni asukkaista on valittanut Mäntytorille suuntautuvan liikenteen aiheuttavan turvattomuuden tunnetta taloyhtiössä.

Mäntytorille kulkeva päivittäinen liikenne on aiheuttanut vuosien mittaan myös muuta haittaa Mäntypuiston kiinteistölle, kuten esimerkiksi ylimääräisiä kiinteistöhuolto- ja jättekustannuksia sekä asioiden selvittelyistä aiheutuneita ylimääräisiä hallinnollisia kuluja.

Kaavaluonnoksen vahvistaminen poistaisi nämä edellämainitut ongelmat. As Oy Kempeleen Mäntypuiston isännöitsijänä toivon, että edellämainitut seikat otetaan huomioon päätöksenteossa ja asiaa tarkastellaan alueen asukkaiden asumisturvallisuuden kannalta huolellisesti.

Asemakaavassa tulisi selkeämmin huomioida, että myös päivittäinen liikenne asemakaavassa muodostuvalle tontille 10 sijaitsevalle asuinkiinteistölle ohjautuu Kirkkotielle.

As Oy Kempeleen Mäntypuisto
hallituksen puolesta,

Vastine

Asemakaava ohjaa sitovasti tulevia muutoksia korttelissa kaavan voimaantulosta alkaen. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon.