

Asianumero: 244Dno-2021-46

(vanh. 1637/10.02.03/2020)

Asemakaavaselostus

luonnosvaihe khall 9.5.2022



Kempeleen asemakaavan muutos, Pirilän alue

Keskusta/Ollila (101/001)

Keskusta/Kirkonseutu (101/009)

Hakamaa / Kuivalanperä (103/012)

Asemakaavaselostus

Sisällys

Asemakaavaselostusluonnos	1
1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2. Tiivistelmä	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2 Suunnittelutilanne	15
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.5 Valmisteluvaihe.....	20
4.6 Kaavaehdotus (täydentyy myöhemmin).....	24
5. Asemakaavan kuvaus.....	24
5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	24
5.2 Ympäristön laatu.....	25
5.3 Nimistö	25
6. Asemakaavan vaikutusten arviointi	26
6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset.....	26
6.2 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin	27
6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön	27
6.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön	27
6.5 Maisemavaikutukset	28
6.6 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin	28
6.7 Muut keskeiset vaikutukset	28

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus.....	29
7.3 Toteutuksen seuranta	29



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1020 ja 1036 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja viheralueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue 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 Kiiesmien ja Hovintien väliselle alueelle ja siitä edelleen pellon ylitse Eteläsuomentiehen saakka. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32 ha.



Alustava kaava-alueen raja- ja opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kempeleen asemakaavan muutos, Pirilän alue. Työnimenä käytetään myös Pirilän asemakaavaa.

Kaavan tarkoitus on osoittaa Pirilän peltojen alueelle asumista kunnan sekä ammattioppilaitoksen tarpeisiin, osoittaa Pirilätalon kiinteistölle mahdollistavampi käyttötarkoitus, kartoittaa ja osoittaa

vanhan Pirilän tuleva käyttötarkoitus sekä suojelutarpeet, selvittää ja osoittaa merkittävät luonto- ja virkistyskohteet, osoittaa Kirkkotien ja Hovintien läheiselle alueenosalle keskustaan välittömästi liittyvää kerrostalorakentamista ja mahdollistaa yleiskaavan mukainen poikittainen katuyhteys Komeetantieltä Piriläntielle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- *LIITE 1: Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)*
- LIITE 2: Ote rekisterikartasta
- LIITE 3: Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- LIITE 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 5: Kaavarunkovaihtoehdot VE1 ja VE2
- LIITE 6: OAS- ja kaavarunkovaiheen viranomaispalaute
- LIITE 7: Kaavaluonnoskartta
- LIITE 8: Rakennustapaohje
- LIITE 9: Maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointi
- LIITE 10: Kaavoituksen ilmastovaikutusten tarkistuslista KILVA
- *LIITE 11: Valmisteluvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet (täydentyy)*
- *LIITE 12: Kaavaehdotus (täydentyy myöhemmin)*
- *LIITE 13: Kaavan ehdotusvaiheen kuulemisen palautteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)*

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo kaavan valmistelussa hyödynnetyistä selvityksistä ja suunnitelmista. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

- Pirilän alueen rakennettavuusselvitys (Pöry 2016)
- Pirilä, pilaantuneisuustutkimus (Geobotnia 2019)
- Pirilän alueen rakennettavuus-, pima- ja sulfaattimaaselvitys (Geobotnia 2021)
- Kirkonseudun luontoselvitys (Kosteikkomaailma 2018)
- Kempeleen Pirilän luontoselvityksen täydennys (Kosteikkomaailma 2021)
- Meluselvitys, Kirkonseudun asuinalue, sis. Piriläntien meluvaikutuksia (Ramboll, 2018)
- Poikittaisyhteys välillä Piriläntie – Eteläsuomentie, yleissuunnitelma (Plaana 2021) ja melulaskenta (Promethor 2020)
- Kempeleentien – Hovintien liikenteellinen toimivuustarkastelu (WSP 2021)
- Pirilän liikenteen ja hulevesien yleissuunnitelma (Plaana 2022) **tekeillä**
- Lakeuden äärellä, kaupungin naapurina – Kempeleen kulttuuriympäristöohjelma 2008
- Pirilän tila - Kempeleen kaunotar, Jaana Tiikkaja 2010
- Master Plan Pirilä-kylän toimintamallista, Loppuraportti 2016
- Kempeleenharjun pohjavesialueen suojelusuunnitelman päivitys (Pöry, 2018)
- Kempeleen kunnan hulevesien hallintasuunnitelma (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Pöry, 2016)

- Kiinteistöjen hulevesiohje (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Pöyry 2019)
- Kestävän liikkumisen suositukset (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, Sitowise 2020)
- Kempeleen liikennepoliittinen ohjelma 2021-2026 (kvalt 7.6.2021)
- Asunto-ohjelma 2020-2025 (kvalt 1.9.2020)
- Maapoliittinen ohjelma (kvalt 8.4.2019)
- Keskusta-alueen visio (Kempeleen kunnan tekniset palvelut, vahvistettu kvalt 4.5.2020)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on ryhdytty Kempeleen kunnan ja koulutuskuntayhtymä OSAO:n yhteisestä aloitteesta alueen kehittämiseksi. Asemakaava on kuulutettu vireille 30.12.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettu nähtäville 30.12.2020-29.1.2021 (khal § 329 / 2020). Kaavarungot on asetettu nähtäville ensimmäistä valmisteluvaiheen kuulemistä varten 30.6.-27.8.2021 (khal § 230 / 2021). Kaavaluonnos on asetettu nähtäville toista valmisteluvaiheen kuulemistä varten 18.5.-17.6.2022.

Kaavaehdotus on määrä asettaa nähtäville ehdotusvaiheenkuulemistä varten syksyllä 2022 (khal § xx). Asemakaava viedään hyväksyntäkäsittelyyn kunnanhallitukseen ja kunnanvaltuustoon syksyllä 2022.

Kaavaprosessin vaiheet on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

2.2 Asemakaava

Kaavassa osoitetaan uutta asuinrakentamista pientaloista kerrostaloihin painottuen kaava-alueen pohjois- ja eteläosiin. Pirilätalon ja vanhan Pirilän käyttötarkoituksmerkinnät muutetaan rakennusten käyttöä ja säilymistä edistäviksi. Alueelle osoitetaan paikallisia virkistys- ja viihdepalveluita. Kaava mahdollistaa poikittaisyyhteyden Piriläntieltä Eteläsuomentielle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alue rakentuu 2023 alkaen. Asumisen tonttien luovutus ja toteutus vaiheistetaan useille vuosille, oppilasrakentamisella toteutettavat kohteet jopa 10 vuoden ajalle. Säilyvien rakennusten ja viherympäristöjen kunnostus, käyttötarkoituksen muutostyö ja täydennysrakentaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.



Pirilän alue Kirkonmäen suunnasta kuvattuna (Viistoilmakuvaus 2020 / Rönikuvaus)

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue sisältää väylien sisään jäänyttä monimuotoista viherympäristöä, kunnan vuokrakerrostaloja ja kierrätyskeskuksen alueen sekä useita oppilaitoskäytössä olleita rakennuksia. Kunta käyttää Pirilätaloa ja sen lähialuetta Kirkonkylän koulun ja päiväkodin väistötiloina. Kasvihuoneet on myyty, osa asuntolarakennuksista on purettu ja verkostolinjoja on järjestelty.

Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Alueen luonnonympäristö koostuu viljelyssä olevasta pellosta, pusikoituneesta tai metsittyneestä viheralueesta sekä rakennetusta puistosta. Pirilän tekolampi ja sitä ympäröivä puusto tarjoavat kasvupaikan monipuoliselle lajistolle. Pirilän vanhin rakennuskanta tarjoaa elinympäristöä kulttuuriympäristössä viihtyville lajeille. Suunnittelualue rajautuu Kiiesmetsään, joka on taajamaluonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvityksiä (Kosteikkomaailma 2018 ja 2021). Alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja kohteita eikä Natura 200-alueita. Selvitysten perusteella alueella ei esiinny uhanalaisia luontotyyppejä tai metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Sen sijaan paikallisesti arvokkaat luontoympäristöt Kiiesmetsä ja Pirilänlampi tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

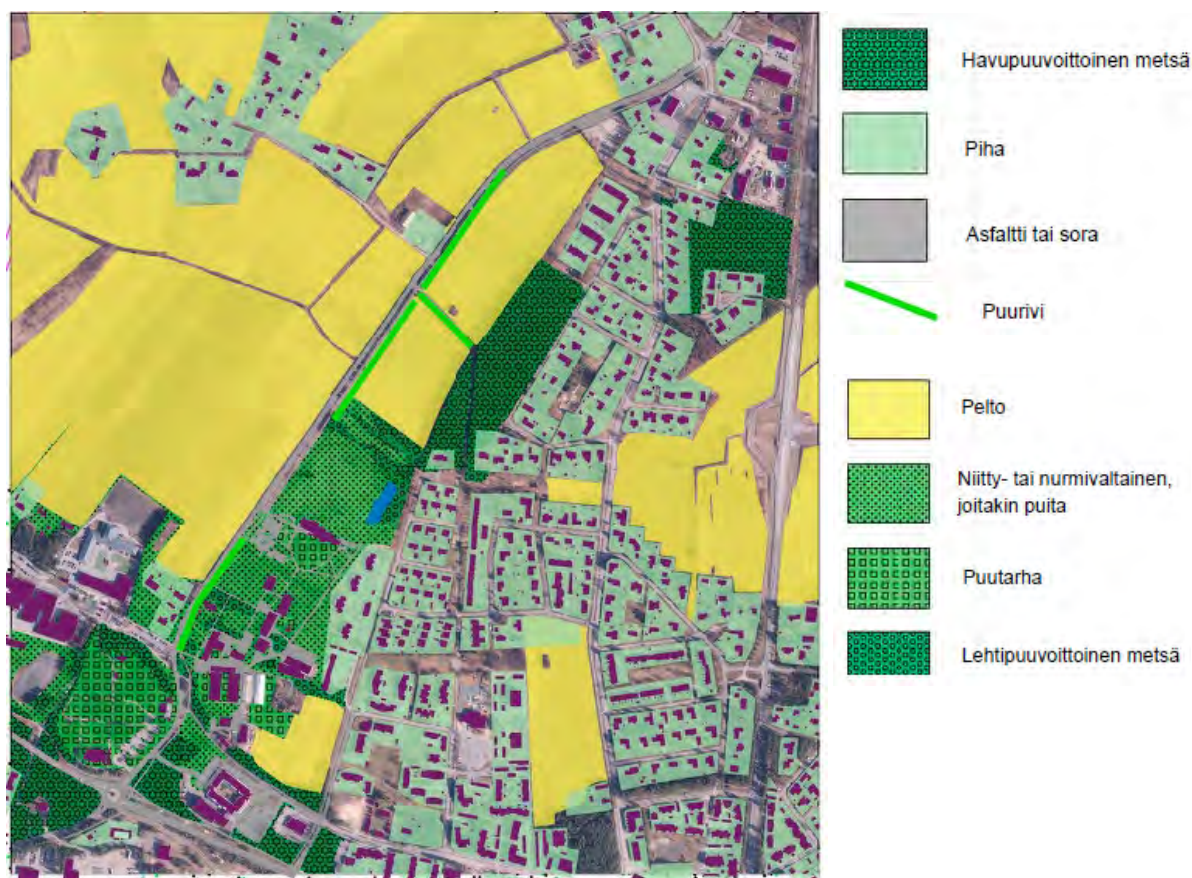
Selvitysalueelta, johon kuului suunnittelualueen lisäksi Kiiesmetsä, tavattiin kuusi uhanalaista lintulajia: mustakurkku-uikku (EN), turkinkyyhky (EN), viherpeippo (EN), pensastasku (VU, vaarantunut), isokuovi (NT, silmälläpidettävä), harakka (NT). Lisäksi alueella on tavattu laji.fi –havaintojen mukaan hömötiainen (EN). Suomen kansainvälisistä vastuulajeista on havaittu

isokuovin lisäksi leppälintu. Direktiivilajeista mustakurkku-uikun lisäksi tavattiin viitasammakkoa Pirilänlammessa, ja pohjanlepakkoa havaittiin usealla paikalla ohilentävänä tai saalistavana.

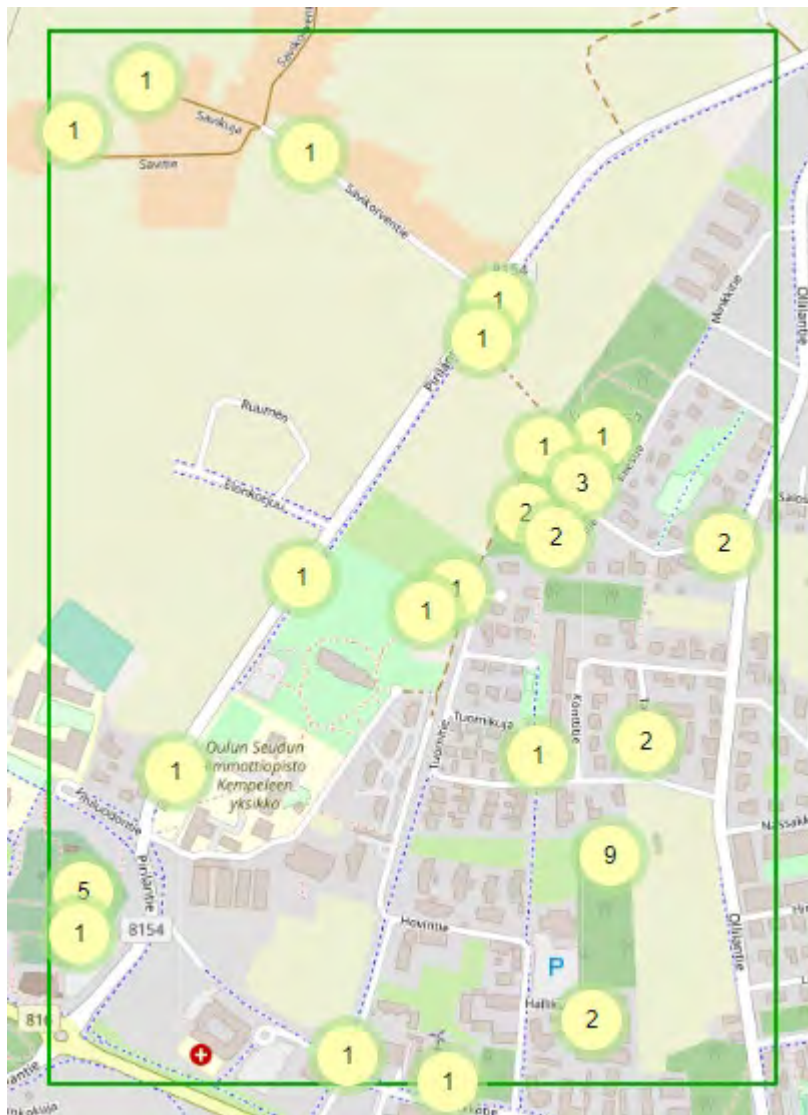
Mustakurkku-uikkupari on pesinyt Pirilänlammella onnistuneesti useana vuonna. Pirilänlampi on viitasammakon lisääntymisaluetta sekä talviaikaista levähdysaluetta. Luontoselvityksen mukaan olisi tärkeää säilyttää lammen vesitasapaino ja kehittää Pirilänlammen viitasammakolle mahdollisesti soveltuvan pohjoispuolen ekologisen käytävää luontaisemmaksi.

Pirilänlampi ja sen välitön lähiympäristö on pohjanlepakon ruokailualuetta. Lepakoiden mahdollisista levähdyspaikoista ei löytynyt merkkejä Pirilän rakennuksista. Alueella saalistava yksilö tai yksilöt ovat voineet tulla alueelle selvitysalueen ulkopuolelta. Lähialueella on paljon lepakolle soveltuvia mahdollisia päivehtimispaikkoja pientalo- ja ulkorakennuksissa, sekä Kiiesmetsän koloissa. Selvitysalueella ei myöskään vaikuta olevan lepakoille sopivia talviaikaisia horrostamispaikkoja. Pirilän rakennukset eivät sovellu horrostamiseen, koska niiden ullakot ovat talvella liian kylmiä ja kuivia.

Luontoselvitysten suositusten mukaan Kiiesmetsä on tärkeä säilyttää nykyisen kaltaisessa tilassa, koska sillä on merkitystä paikallisella tasolla metsäluonnon monimuotoisuudelle, virkistyskäytölle ja helposti saavutettavana koulujen opetusmetsänä. Lammen vesitaloutta ei saa heikentää kuivattamalla tai sen ominaispiirteitä muuttamalla. Uuden suunnittelun katuyhteysvarauksen alueella ei havaittu sellaisia luontoarvoja, mitkä voisivat estää mahdollisen tien rakentamisen.



Viherympäristön tyyppianalyysi. Ilmakuva ja rakeisuus Kempeleen kunta.



Suunnittelualueen ja Kiiesmetsän lintu-, sammakkoeläin- ja nisäkäshavainnot laji.fi-palvelusta 16.5.2022. Pirläntien ja Savikorventien risteys: pikkukäpylintu. Kiiesmetsä: hömötiainen (useita havaintoja), lehtokurppa, rusakko. Pirlänlampi: hömötiainen. Pirläntien varsi: ruskosammakko. Vanha Pirlä: pohjanlepakko. Kirkkotien ja Hovintien risteys: orava.

Maaperä ja rakennettavuus

Alueelle on tehty rakennettavuusselvityksiä (2016 ja 2021), sulfaattimaaselvitys (2021) ja pilaantuneisuusselvityksiä (2019 ja 2021).

Maasto on topografialtaan tasaista maanpinnan tason vaihdellessa likimain tasovälillä +6,95...+11,86. Maalajikerrokset ovat tasalaatuiset ja niiden paksuus vaihtelee suhteellisen vähän. Pintamaa on löyhää silttiä, jonka alla keskitiivistä tai tiivistä silttistä hiekkaa tai hiekkaa. Maaperä on routivaa. (Geobotnia 2021)

Alue on kohtalaisesti rakentamiseen soveltuvaa, mutta painumaherkkää. Perustamistapa tulee määrittää rakennuspaikkakohtaisesti. Radonia ei tarvitse ottaa huomioon suunnittelussa.

Maaperän ja pohjaveden korroosio-ominaisuudet tulee selvittää rakennuspaikkakohtaisessa perustamisselvityksessä. (Geobotnia 2021)

Tutkimuksen mukaan alueella ei esiinny happamia sulfaattimaita. (Geobotnia 2021)

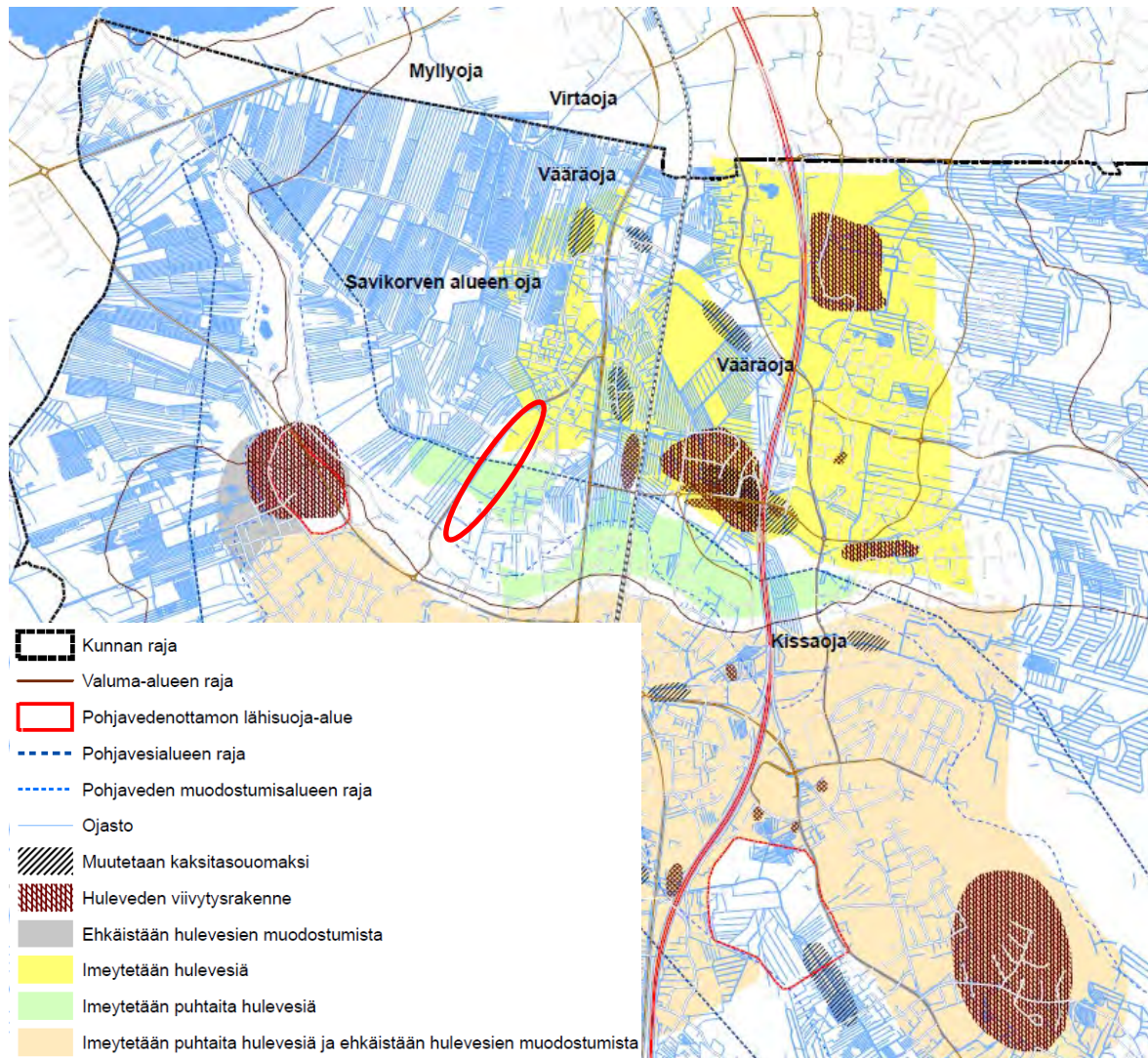
Pilaantuneisuustutkimuksessa havaittiin yhdessä pisteessä Kempeleenkartanon asuinrakennusten tontilla kohonneita torjunta-ainepitoisuuksia maaperässä, eikä tälle alueenosalle suositella päiväkotia, maanviljelyä tai muuta herkkää toimintaa. Tavanomaisissa kohteissa, kuten asuin- tai asuinkerros- tai liiketoimintatilojen 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.

Pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue sijoittuu osittain Kempeleenharjun vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle. Vesistöjä ovat rakennetut, mutta osittain luonnontilaisiksi asettuneet Pirilän tekolampi ja kuivatusojat.

Hulevesien hallinnan haasteina Kempeleessä ovat hyvin pienet korkeuserot ja suuret hulevesimäärät. Hulevesiongelmat lisääntyvät lisärakentamisen myötä ja tulevat käytännössä esille hyvin pienillä paikallisilla alueilla kapasiteettikapeikkojen takia. Suunnittelualue kuuluu Myllyojan valuma-alueeseen ja Savikorvesta tulevan ojan pienvauma-alueeseen. Merenpinnan korkeus vaikuttaa ojien vedet vastaanottavan Myllyojan välityskapasiteettiin, joten ojien kapasiteetin kasvattaminen ei ratkaise huleveden johtamisongelmia vaan uomien kuormitusta ja haittoja vähennetään antamalla uusille alueille kiinteistökohtaisia huleveden imeytys- ja viivytysvelvoitteita.

Pohjavesialueella on vältettävä pohjaveden määrää tai laatua heikentäviä toimia, joten pohjavesialueella imeytetään puhtaita sadevesiä ja ehkäistään hulevesien muodostumista. Pohjavesialueen ulkopuolella imeytetään hulevesiä ja varataan tilaa alueellisille huleveden viivytysjärjestelmille virtaamien tasaamiseksi sekä muutetaan ojauomia soveltuvilta osin kaksitasouomiksi (varauduttu suunnittelualueen ulkopuolella Hopeaojan kohdalla).



Ote Kempeleen hulevesien hallintasuunnitelmasta, liitteestä 2, kaavamuutosalue merkitty punaisella soikiolla. Kaavamuutosalueen eteläosa sijoittuu pohjavesialueelle, eteläkärki sen muodostumisalueelle.

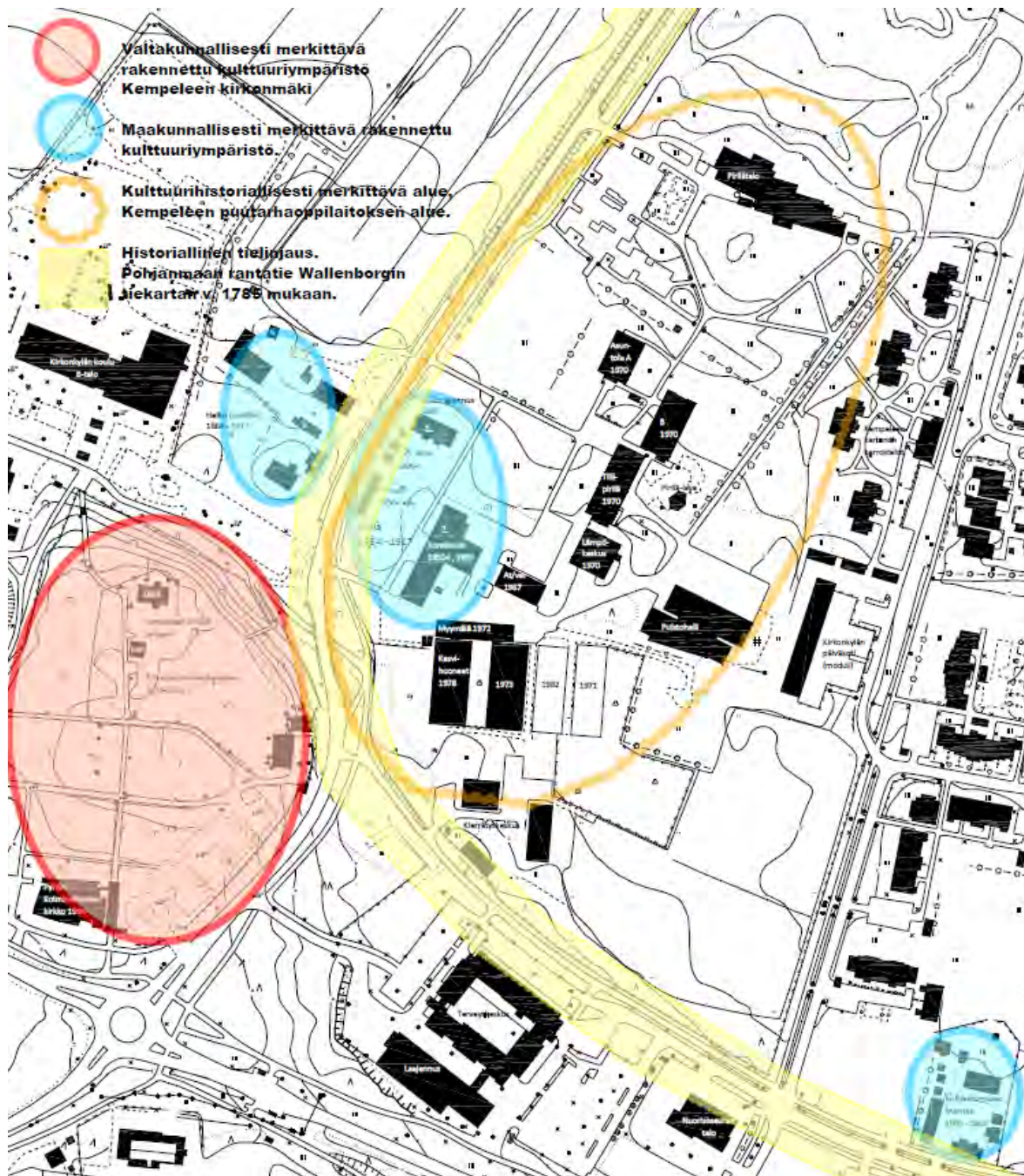
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Kempeleen keskustaajamaan, yhdyskuntarakenteellisesti keskeiselle alueelle, joukkoliikennereitin varteen. Kempeleen kunta pyrkii strategiansa mukaisesti sijoittamaan yli 80 % asuntotuotannostaan joukkoliikennevyöhykkeelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee vanhan Pirilän pihapiiri, joka koostuu asuinrakennuksesta, ns. konekoulusta sekä aitoista. Vanhan Pirilän kulttuuriympäristö on selvitetty erillisessä liitteessä 8.

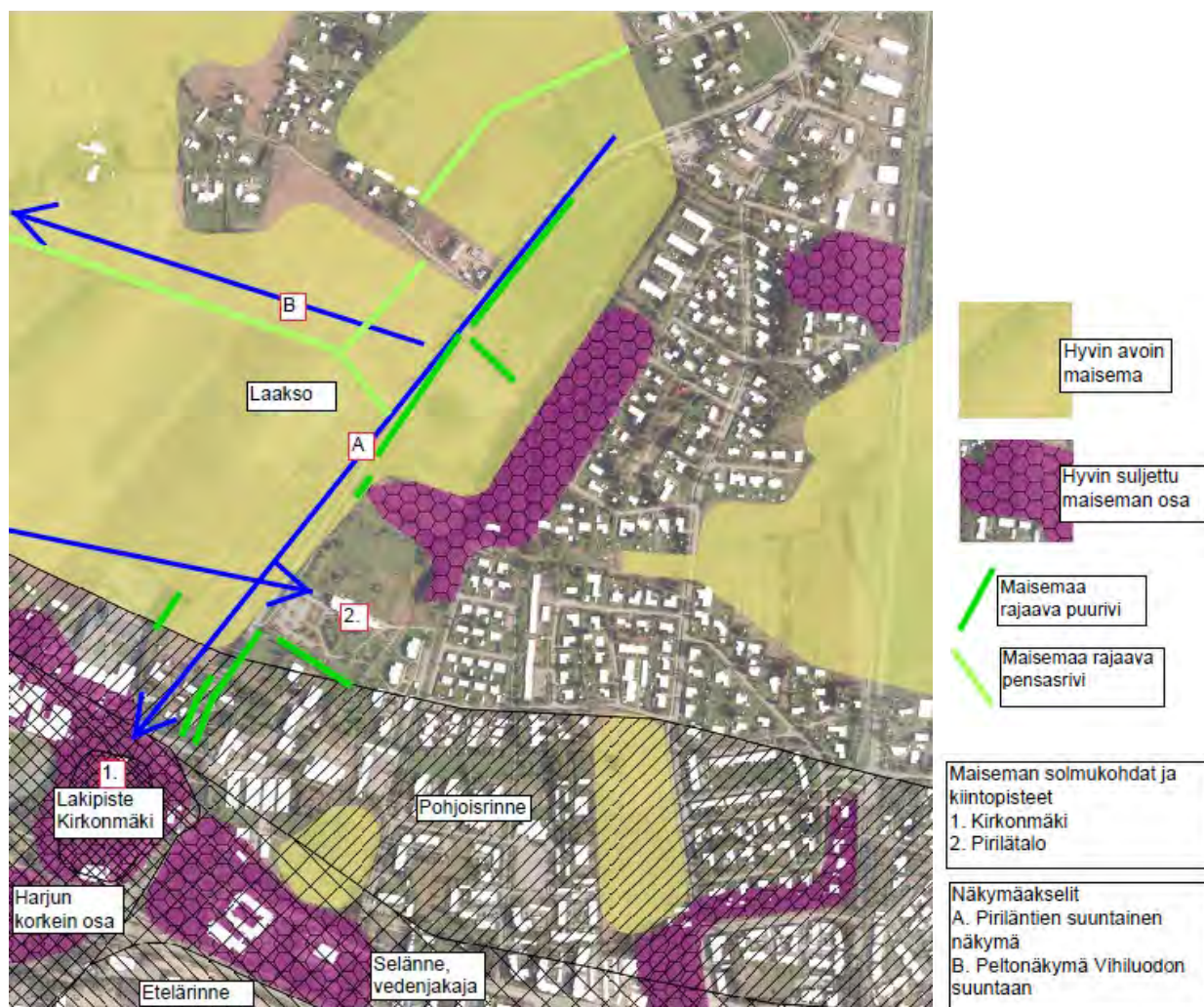
Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita (kyppi.fi, 3.5.2022).



Rakennetun kulttuuriympäristön kohteet alueella ja sen välittömässä läheisyydessä.

Maisema ja taajamakuva

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleenharjun pohjoispuolella laskeutuen pohjoista kohti laaksoksi. Maisema avautuu pohjoisen ja lännen suuntaan ja on suljettu idän ja etelän suuntaan. Rakentaminen ja kasvillisuus rajaavat näkymiä, peltoalueet ja tieosuudet tarjoavat pitkiä näkymäakseleita.



Maisema-analyysi. Ilmakuva ja rakeisuuskuva Kempeleen kunta.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleessä Ollilassa, joka on Kempeleen keskeisintä ja vanhinta taajama-alueutta useine julkisine ja kaupallisine rakennuksineen ja kerrostaloineen. Toisaalta alueella on Kempeleen historian kannalta merkittäviä kohteita, kuten kotiseutumuseoalue (Kunnanmartti) ja Pirilän alue. Suunnittelualueella on rakenteen sisään kuroutuneita peltoalueita pohjoisessa ja Hovintien kulmauksessa sekä Piriläntieltä Eteläsuomentielle ulottuva poikkikatuvarauksen alue, joka on länsireunastaan puustoista vanhaa peltoa ja itäreunasta viljeltyä peltoa.

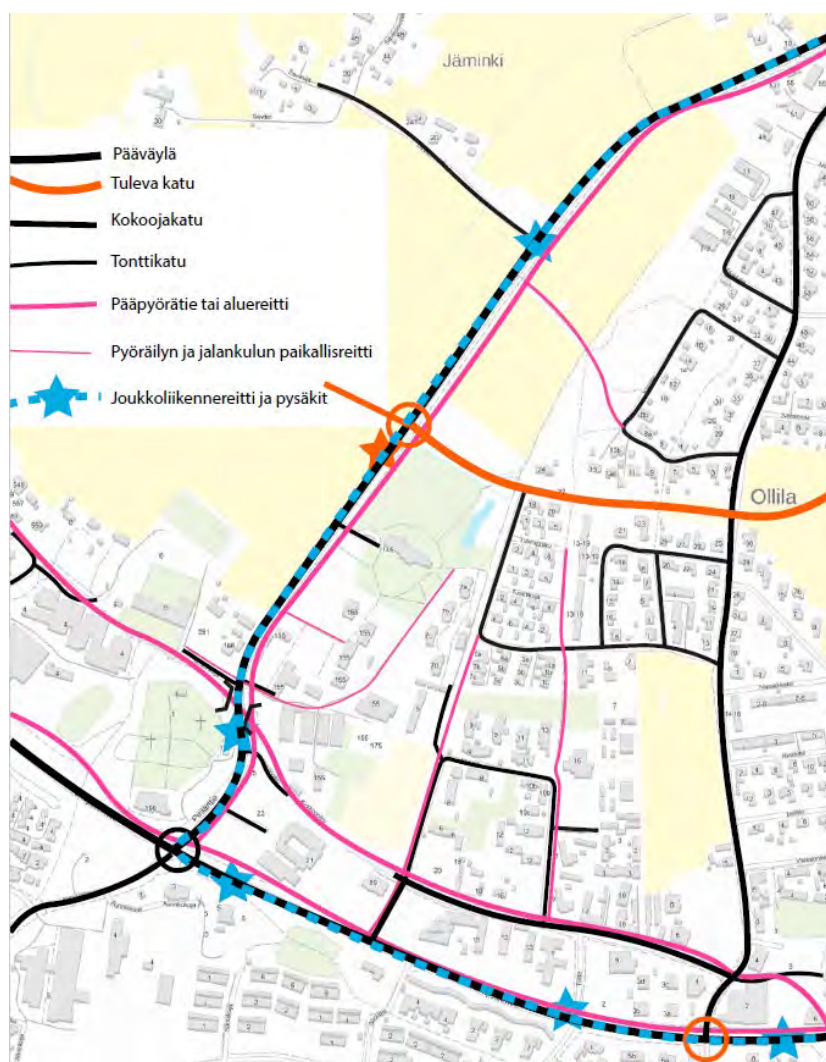
Suunnittelualueen eteläinen osa on monimuotoinen ja taajamakuvallisesti hajanainen sisältäessään yksityisiä, julkisia ja puoliyksityisen luonteisia alueita: Pirilätalon ja sen lähialueet, Pirilälammen ympäröivine metsiköineen, Kempeleenkartanon vuokrakerrostalojen alueen, vanhan Pirilän rakennukset, oppilaitoksen asuntolarakennukset, Opinkukka-myyvälän, lämpökeskuksen, puistohallin, kasvihuoneiden ja kierrätyskeskuksen täyttämän alueen, sekä kesannolla olevan pellon ja omena- ja ruusutarhojen alueen.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee alle puolen kilometrin etäisyydellä päiväkodista, peruskoulusta, lukiosta, terveyskeskuksesta, päivittäistavarakaupasta, kirkosta ja Kempelehallista.

Liikenne

Suunnittelualueen ajoneuvoliikenne tukeutuu Piriläntiehen ja Hovintien kautta Kempeleentiehen sekä poikittaisyhteyden kautta Eteläsuomentiehen. Alueella on vain tontin sisäisiä reittejä. Alue on hyvin saavutettavissa Piriläntien ja Kirkkopolun jalankulun- ja pyöräilyn reiteiltä. Poikittaisyhteyden kautta suunnitellaan pyörätieyhteyttä Eteläsuomentielle saakka. Pyöräbaanaa on tarkoitus kehittää Pirilän alueen läpi Kirkonkylän koulukeskukselle saakka. Piriläntien bussipysäkit palvelevat aluetta.



Liikenneverkon rakenne lähtötilanteessa. Kartta MML.

Tekninen huolto

Vesi-, viemäri-, hulevesi-, sähkö- ja kaukolämpöverkkotilanne ja näihin liittyminen. (täydentyy myöhemmin)

Maanomistus

Alueen maanomistajat ovat Kempeleen kunta ja OSAO. Poikkiyhteykskadun alueella on myös muita yksityisiä maanomistajia.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tämän kaavatyön osalta on huomioitava seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

- **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**
 - Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä *väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
 - Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, *joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*
 - Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja *vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta* eri väestöryhmien kannalta. *Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*
- **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**
 - *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
 - *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016, päätös on saanut lainvoiman 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 § 5 maakuntavaltuustossa ja tullut voimaan 17.1.2022 KHO:n hylättyä viimeisen valituksen.

Kaavatilanne on kuvattu tarkemmin OAS:ssa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kempeleen Taajaman osayleiskaava 2040. Kaavatilanne on kuvattu tarkemmin OAS:ssa.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jossa alue on osoitettu oppilaitosrakennusten (YO) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M). Kaavatilanne on kuvattu tarkemmin OAS:ssa.

Muut suunnitelmat

Alueen suunnittelua ohjaa Kempeleen keskusta-alueen visio KAVio (kvalt 4.5.2020 § 28), jossa koko suunnittelualue kuuluu Puutarhakeskustaan. Kaviassa luonnehditaan alueen rakentamisen tavoitteet seuraavasti:

Pirilän alueelle suunnitellaan vehreä ja viihtyisä puutarhakaupunkiympäristö, jossa asumisen keskellä puikkelehtivat puistoreitit ja korttelien väliset suojaiset alueet johdattavat virkistäytymään luontoon. Entiseltä puutarhaoppilaitoksen piha-alueelta valitaan säilytettävät puistotilkkujen sarjat ja myös tonteille osoitetaan korkealaatuista viherrakentamista. Pirilän lava ympäristöineen säilyy kuntalaisten tapahtumapaikkana - -

Piriläntien itäpuolelle rakennetaan puukerrostaloalue ja muita tiiviimpiä asuinkortteleita. Kerrostalokorttelien lomaan jää viihtyisiä pikku puistoja ja kävelyreittejä - - Entisen puutarhaoppilaitoksen alueelle muodostuu Kempeleen uusi keskuspuistoalue, jonka luontohelmiä ovat lampi ja Kiiesmetsä. Alueelle rakennetaan kaikille ikäryhmille tiivistä ja matalaa asumista, joka vaihtelee kerrostaloista pientaloihin.

Pirilän ja Tähkälän alueilta rakennetaan hyvät yhteydet Piriläntien bussipysäkeille. Pyörällä ja jalan pääsee helposti keskustabaanalle ja sitä pitkin asemalle. Poikittaisyhteys vähentää keskustan ruuhkia ja parantaa liikenteen sujuvuutta sekä autolla että pyörällä ja kävellen. Koko kunnan alueelta pääsee sujuvasti eri liikennemuodoilla hyödyntämään kulttuuripalveluita ja virkistäytymään puutarhakeskustan puistoalueille.

Autoliikenne jää pääosin uusien tonttikatujen alkupäähän. Alueen sisälle toteutetaan näppärät yhteydet kävelylle ja pyöräilylle. Ulkoilualueet ovat houkuttelevia ja suojaisia. Piriläntien ahdasta pyörätiealikulua parannetaan. Katuvihreän rakentaminen on laadukasta. Polkupyörien paikoitus otetaan huomioon kaikissa hankkeissa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 51 § edellyttää, että asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla kunnan kehityksen edellyttämällä tavalla. MRL 60 §:n mukaan kunnan tulee tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Pirilän alueen käyttötarkoitus on muuttumassa oppilaitoksen toiminnan murroksessa, ja alueen luonto- sekä kulttuuriympäristökohteita ei ole tunnistettu voimassa olevassa asemakaavassa. Yleiskaavan asumisen ja liikenteen tavoitteet edellyttävät asemakaavan päivitystä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kempeleen kunnanhallitus on 16.12.2020 (§ 329) tehnyt käynnistämispäätöksen kaavamuutoksesta, jonka tavoitteena on tarkastella kokonaisuutena suunnittelualueen nykyistä maankäyttöä ja muuttaa asemakaavaa tiiviimpää asuntotuotantoa ja muuta uutta käyttöä sekä poikittaisen kulkuyhteyden mahdollistavaksi. Suunnittelualueen rajausta tulee tarkentumaan kaavaprosessin kuluessa.

Kempeleen kunta ja koulutuskuntayhtymä OSAO on solminut Pirilä-nimisen kiinteistön RN:o 19:178 määräaloja koskevan kaupan tammikuussa 2020. Kaupan yhteydessä on sovittu OSAO:lle jäävää maa-aluetta koskevan kaavoituksen käynnistämisestä. Kaavoituksessa selvitetään,

voidaanko sopimusalueelle sijoittaa tiivistä asuntorakentamista rakentamisan koulutuksen oppilastyönä toteutettavaksi. Kaavaprosessissa on tarkoitus tarkastella myös Pirilä-talon alueen tulevaa maankäyttöä.

Kunta on sitoutunut selvittämään asemakaavoituksen edellytykset ja reunaehdot kaavoituskumppanin maa-alueilla. Käynnistämissopimuksessa asetettu tavoite on, että kaavahanke tulee vireille vuoden 2020 loppuun mennessä ja mahdollinen kaavamuutos käsitellään vuoden 2022 loppuun mennessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 4). Kaava-asiakirjat ovat kaavoituksen nettisivuilla (www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Suunnitelmapankki > Asemakaavahankkeet) koko kaavaprosessin ajan.

Viranomaisyhteistyö

Keskeiset viranomaiset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Hankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu POPELY:n, museoviranomaisen ja Oulun seudun ympäristötoimen kanssa 21.1.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.12.2020 - 29.1.2021. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta. Kaavasta saatiin 7 viranomaislausuntoa, kaksi mielipidettä, Kävely-pyöräily-koordinaattorin huomiot sekä Kempeleen valiokuntien (3 kpl) ohjaukset. Viranomaisten lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

DNA Oyj tiedusteli teleaseman sijoitusmahdollisuutta asemakaavamuutosalueelle. Telia Finland Oyj:lla ei ollut huomauttamista asemakaavan muutossuunnitelmiin.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus nosti huomioitaviksi asioiksi Pirilän vanhan pihapiirin muodostaman kokonaisuuden, luontoselvityksessä todetut luontoarvot mm. viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikan ja totesi selvitystarpeiksi pohjanlepakon lisääntymis- ja levähdyspaikat, uhanalaisuusluokkien ajantasaisuuden sekä totesi viranomaisneuvottelun tarpeen luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen huomioonottamisesta ennen luonnosvaiheen kuulemistä.

Kempeleen Vesihuolto Oy pyysi ottamaan huomioon Otettava huomioon nykyisen vesihuoltoverkoston sijainnin, mahdollisen jätevesipumppaamon ja vesihuoltolinjan sijoittamisen tarpeita.

Oulun seudun ympäristötoimi/Terveysturvaviranomainen huomautti puun pienpolton ja mahdollisten savuhaittojen minimoinnin huomioimisesta. Oulun seudun ympäristötoimi/Ympäristönsuojeluviranomainen vaati luontoselvityksen täydentämistä poikkeusolosuhteiden osalta, viitasammakon mahdollisen esiintymisen varmistamista ja maisemallista tarkastelua koko alueelta, mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen selvittämistä

sekä pima-selvitysten lisätutkimuksien teettämistä. Lisäksi painotettiin lammen säilyttämistä ja pohjavesialueen huomioon ottamista.

Pohjois-Pohjanmaan museo korosti Pirilän pihapiiriä kokonaisuutena, joka on ensisijaisesti säilytettävä. Nykykunto tulee kattavasti kartoittaa ja etsiä säilyttämistä edesauttavia vaihtoehtoja. Korvaavaan rakentamiseen tulee olla riittävät perusteet. Maakunnallisesti arvokas rakennuskanta on huomioitava osana kehittämistä ja riittävä väljyys alueen voimavarana.

Osallisen 1 mielipide koski osallisen omistamien poikkiyhteyden alueella sijaitsevien peltomaiden kohtaloa. Osallinen 2 pyysi huomioimaan alueen virkistyskäytön suosittuna ulkoilualueena, lajirikkaana luonnonympäristönä ja osana perinnemaisemaa vanhan tien varressa.

Kävely-pyöräily-koordinaattorin huomiot koskivat oikeiden termien käyttämistä, pyöräilyn aluereitin ja pyöräpysäköintimahdollisuuksien ottamista huomioon tonteilla.

Valiokuntaohjaukset

Kempeleen kunnan päättäjät osallistuvat asemakaavan valmisteluun valiokuntatyöskentelyn kautta.

Valiokuntia kuultiin kaava-alueen suunnittelutavoitteiden tarkentamiseksi alkuvuodesta 2021 sekä toisen kerran kaavarunkojen sisällöstä syksyllä 2021.

Yhteisöllisyysvaliokunta 19.1.2021:

Yhteisöllisyyden näkökulmasta on tärkeää, että säästetään kulttuurihistoriallisia arvoja ja kunnioitetaan väljyyttä ja mahdollistetaan samalla jatkorakentamisessa luontorakentamista. Kerrostalorakentamisessa pysyttäisiin matalahkossa rakentamisessa.

Resurssivaliokunta 19.1.2021

Resurssivaliokunta merkitsee esittelyn tiedoksi. Valiokunta edellyttää, että alueen kehittämistä jatketaan kokonaisuutena. Tiedeyhteisöjen kehittämistä pidetään tärkeänä.

Palveluvaliokunta 2.2.2021

Palveluvaliokunta on tyytyväinen asemakaavamuutoksen suunnitteluun. Palveluvaliokunta esittää, että vaikka rakentaminen olisi tiivistä, huomioidaan luonnonmukaisuus ja lähiliikuntamahdollisuus alueen suunnittelussa. Liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota, erityisesti lähellä olevaan koulukeskukseen suuntautuvaan kevyeen liikenteeseen. Palveluvaliokunta ohjaa, että alueen suunnittelussa otetaan huomioon myös matkailun edistäminen.

Elinvoimavaliokunta 8.6.2021:

Elinvoimavaliokunta ohjasi, että kaavarunkovaihtoehdot asetettaisiin nähtäville ja vaihtoehtojen taloudelliset vaikutukset arvioitaisiin.

Resurssivaliokunta 23.8.2021:

Resurssivaliokunta näkee kaavarunko 1:ssä positiivisena puolena viheralueet keskustan alueen viihtyisyyden ja ulkoilumahdollisuuksien kannalta. Matkailun näkökulmasta alueelle ei resurssivaliokunnan mielestä kannata kovin suuria panostuksia tehdä vaan, että alueen kaavoituksessa keskityttäisiin kuntalaisten palvelemiseen nykyistä viherympäristöä hyödyntäen.

Resurssivaliokunta ehdottaa, että Kirkkotien varteen lisättäisiin tehokkaampaa rakentamista kaavarunko 1:ssä olevan viheralueen tilalle terveystakeskusten kohdalla.

Yhteisöllisyysvaliokunta 24.8.2021:

Valiokunta merkitsee saamansa esittelyn tiedoksi. Jatkosuunnittelussa valiokunta näkee tärkeänä, että kaavaan merkityt vanhat suojelukohteet sekä pihamiljöö säilytetään ja kunnostetaan asianmukaisesti. Viheralueet, aktiiviseen elämäntapaan kannustava ympäristö sekä muut yhteisöllisyyttä tukevat alueet esim. picnic-alue ja kotieläinpiha, koetaan viihtyisyyttä lisäävänä ja eri ikäisiä asukkaita houkuttelevana. Asuinrakentamiseen toivotaan erikokoisia omakotitalotontteja ja asumiseen olevan väljää. Yhteisöllisyysvaliokunnan näkökulmasta halutaan painottaa maalaismaisema-ajatusta, asumisen väljyyttä sekä turvallisuutta. Säilytettävien suojelukohteiden ja uudisrakennusten väliin toivotaan jätettävän riittävästi suojaavia viheralueita.

Palveluvaliokunta 21.9.2021:

Palveluvaliokunta ilahtui suunnitelmallisesta ja harkitusta kaavoituksen etenemisestä, erityisesti kaavoihin sisältyvistä viheralueista ja toiminnallisuuden mahdollistamisesta. Valiokunta näkee, että lähitulevaisuuden kaavoituksessa tulee huomioida Suomen tavoite olla hiilineutraali v. 2035.

Valiokunta esittää, että kaavoituksessa tutkitaan mahdollisuutta omaan paikalliseen energiantuotantoon.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavahankkeella on useita tavoitteita, jotka ovat linjassa kunnan strategian, yleiskaavan tavoitteiden sekä Keskusta-alueen vision kanssa.

Asumista on tarkoitus osoittaa Pirilän peltojen alueelle kunnan sekä ammattioppilaitoksen tarpeisiin. OSAO:n rakennusalan opetukseen kuuluu talonrakentaminen, ja OSAO:n kanssa on sovittu heidän omistamalleen maalle asuinrakentamisen kaavoittamisesta siten, että suurin osa kerrosalasta tulee oppilaitosrakentamisen piiriin. Yhtenäinen asuinaluekokonaisuus jatkuu kunnan maaomaisuuden alueelle ja vastaa myös kunnan tonttitarpeisiin keskustassa.

Kaava-alueen eteläosaan on tarkoitus osoittaa kerrostalo- ja rivitalorakentamista keskusta-alueen tiiviyyteen sopivasti. Asuinrakentamista ohjataan suunnitelmissa paikan erityispiirteet huomioiden siten, että syntyy identiteetiltään omaleimainen asuinalue.

Pirilän puutarhaoppilaitoksen toiminnan tuottama viherympäristö arvotetaan ja tärkeimmät kohteet osoitetaan kaavassa yleisiksi puistoiksi, katuvihreäksi tai osaksi tontteja, joilla voi olla julkista toimintaa. Luontoarvot tunnistetaan ja otetaan huomioon suunnittelussa.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä edistetään muuttuvan maankäytön ja tarpeiden keskellä. Vanhan Pirilän pihapiirin sekä Pirilätalon arvot ja mahdolliset tulevat käyttötarkoitukset kartoitetaan ja määritetään asemakaavalla. Suojelutarpeet selvitetään ja osoitetaan asemakaavassa.

Yleiskaavan mukaisen poikittaisyhteystarpeen vaatima tilavaraus tutkitaan ja osoitetaan. Jalankulun ja pyöräilyn reitistöä täydennetään tukemaan paremmin sujuvaa kestävästä liikkumista keskustassa.

Tietoliikennemaston sijoittamista alueelle tutkitaan. Yhdyskuntateknisen huollon tonttitarpeet selvitetään ja osoitetaan kaavassa.

4.5 Valmisteluvaihe

Kaavarungot

Asemakaavatyön alkuvaiheen analyysien jälkeen valmisteltiin kaksi kaavarunkovaihtoehtoa, joiden avulla kartoitettiin alueen maankäytön raamia ja tarkennettiin tavoitteita.

Kaavarunko 1

Korkeampi ja tiiviimpi rakentaminen sijoittuu Piriläntien varteen sekä eteläosaan. Itäpuoli on uusien pientalojen ja olevien yhtiömuotoisten asuintalojen aluetta. Pientaloalueesta pieni osa varataan minitonteille, joiden pysäköinti ja jätehuolto keskitetään. Pirilätalon molemmiin puolin täydennetään ympäristöä rivitalokortteleilla. Liikenteellisesti rakenne edustaa hierarkialtaan tavanomaista katuverkkoa.

Pirilätalon ympäristö rajataan yleisten toimintojen tontiksi, jolle sopivat esimerkiksi opetustoiminnot, kulttuuripalvelut tai varattavat työtilat. Kierrätyskeskuksen alueelle on osoitettu tuettuun asumiseen sopivaa yleisten toimintojen korttelia.

Viherrakenne muodostaa vihreän puistojen sarjan, joka palvelee kuntalaisten yhteisenä olohuoneena: piknik- ja kävelypuistoina, Pirilä-lavan ympärillä kulttuuripuistona ja myös yhteisöviljelyalueena perinteisin palstoin, siirtolapuutarhoin tai jopa vuokrattavin kasvihuonepalstoin.

Kaavarunko 2

Eteläisin osa on osoitettu kauttaaltaan tehokkaalle kerrostalorakentamiselle. Pohjoisin osa on varattu väljähkölle pientaloasumiselle, jonka pysäköinti on osoitettu pitkän tonttikadun varteen alueelle saavuttaessa. Tonteille ajetaan tarvittaessa pihakatuja. Tästä etelään on kerrostaloalue, jolla pysäköinti- ja liikennealueet reunustavat tontteja. Asumisen aluetta halkoo viihtyisä jalankulun ja pyöräilyn reitti.

Pirilätalon ympäristöön on varattu laajasti yleisten toimintojen korttelialuetta, jolle sopii esimerkiksi kirjasto- ja kulttuuripalvelut, paloasema, päiväkotit tai yhteisötalo. Vanhan Pirilän ympäristö osoitetaan matkailupalveluiden tonteiksi. Pirilä-lavan ympärillä on tapahtuma-aukio.

Viherrakenne mutkittelee kapeina yhteyksinä rakentamisen väleissä ja reittien varsilla päätepisteinään ruusutarha ja lammen ympäristö.



Kaavarungot 1 (vasen) ja 2 (oikea).

Kaavarunkovaiheen palaute

Kaavarungot asetettiin nähtäville 30.6.-27.8.2021 (kunnanhallitus 14.6.2021 § 230).

Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta.

Kaavarungoista saapui kolme viranomaislausuntoa, Käpy-koordinaattorin huomioidut, kolme mielipidettä, kaavoituskumppanin OSAO:n palaute sekä Kempeleen valiokuntien (4 kpl) ohjaukset. Viranomaisten lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 6.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/Alueidenkäyttöryhmä piti hyvänä, että uudisrakentaminen oli molemmissa vaihtoehdoissa maltillisen korkuista ja porrastettua. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon selvitykset ja ilmastönäkökulma (ilmastovaikutustenarviointi). Uudisrakentaminen ei saa kilpailla vanhan kirkon miljöönsä kanssa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/Luonnonsuojeluryhmä totesi, että luontoselvityksen täydennys oli vaiheessa, lammen säilyttäminen viitasammakoiden vuoksi on tärkeää ja pohjanlepakoista ei ollut vielä selvitystä. VE1 luonnonympäristön kannalta parempi ja viheryhteydet lammeille muualle kunnossa. Ympäristönsuojeluyksikkö muistutti meluselvityksen tarpeellisuudesta. Pohjavesien muodostumisen kannalta viheraluetta on oltava riittävästi ja hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota. Vesistöyksikkö edellyttää hulevesien hallinnan suunnittelua ja sulfaattipitoisten maiden huomioon ottamista.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/Liikenne- ja infrastruktuuri suositteli Kempeleentien ja Hovintien liittymän toimivuustarkastelua, jos liikenne syötetään runkojen mukaan. Käpy-yhteydet tulee laittaa kuntoon tonttikaduilta väylille. ELY esitti lisäksi viranomaisneuvottelun pitämistä ennen luonnoksen nähtäville asettamista.

Pohjois-Pohjanmaan museo/Arkeologinen kulttuuriperintö ei antanut tässä vaiheessa lausuntoa. Pohjois-Pohjanmaan museo/ Rakennettu kulttuuriympäristö osalta totesi, että VE1:ssä alueen historia ja rakennusten arvot on otettu huomioon ja merkinnät ovat riittävät. Ratkaisut ovat

melko tavanomaisia asumisen ja julkisen tilan suhteen. VE2:ssa orientoituminen on helppoa, mutta sisältää mittakaavaaasteita. Liittymien määrä Piriläntielle on ehkä riittämätön ja ilmansuuntia ei ole huomioitu. Matkailutoiminta edellyttää toimijalta alueen arvojen tuntemista ja arvostusta. Molemmat vaihtoehdot kehityskelpoisia ja alueen arvot voidaan huomioida riittävästi. Vaiheistus on mahdollinen. Toteutus muuttaa maisemaa merkittävästi. Piriläntien molemmin puolin rakentaminen muuttaa alueen vilkkaaksi ja eläväksi ympäristöksi.

Oulun seudun ympäristötoimi ei antanut tässä vaiheessa lausuntoa.

Kempeleen Vesihuolto Oy toimitti verkkokarttaotteen. Kaavoituksessa on osoitettava nykyiset vesihuoltoverkon osat varausmerkinnöin. Myöhemmässä vesihuollon yleissuunnitelmassa käyvät ilmi mm. ET-tonttitarpeet.

Osallinen 1 vastustaa poikkikatua vedoten meluun ja päästöihin sekä vt4:n liittymän ruuhkautumiseen ja vaatii melu- ja näkösuoja-aitaa tonttinsa kohdalle, mikäli se toteutetaan.

Osallinen 2 vaatii Tuomitieltä poikkikadulle siirtyvän liittymän riittävää leveyttä ja kahden tontin yhteisen liittymän sijoittamista tonttien rajalle tasapuolisesti ja on huolissaan poikkikadun melusta sekä toivoo meluaitaa.

Osallinen 3 esittää Pirilän peltojen (suunnittelualueen pohjoisosa) jättämistä rakentamisesta tyhjäksi viher- ja virkistysalueeksi vedoten Kiiesmetsän luontoarvoihin ja Piriläntieltä avautuvaan kulttuurinäkökymään. Mielenpitemässä esitetään Pirilän vanhimman rakennuskannan ja pihapiirin sekä lammen ympäristön säästämistä luonto- ja kauneusarvoihin vedoten.

Osallinen 4 / OSAO pitää vaihtoehtoa VE1 parempana opetuksellisesta näkökulmasta, oppilastyönä rakennettavien pientalojen toteutuksen kannalta. Lausunnossa esitetään Pirilätalon alueelle nykyistä sallivampaa, yritys- ja liiketoiminnan ja jopa asumisen mahdollistavaa käyttötarkoituksimerkintää. Talojen/huoneistojen pysäköinti tulisi järjestää tontille, ei aluepysäköintinä. Pientalotonttikokojen tulisi mahdollistaa opetuksen näkökulmasta tarkoituksenmukaiset talokoot. Piharakennukset esim. pienet saunarakennukset tulisi mahdollistaa. Oppilastyönä rakentamiseen soveltuvat erillistalot tai 2-tasoiset rivi-/luhtitalot.

Kaavaluonnos

Luonnosvaiheen aineisto asetetaan nähtäville 18.5.-17.6.2022 (kunnanhallitus 9.5.2021 § xx).

Nähtävillä olleista kaavarungoista on yhdistelty piirteitä ja työstetty suunnitelmaa saatujen ohjausten pohjalta edelleen luonnokseksi (liite 7).

Luonnoksen valmistelun aikana on pidetty palavereja OSAO:n edustajien kanssa oppilaitosrakentamisesta ja Pirilä-talon tulevaisuudesta.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, Oulun seudun ympäristötoimen kanssa 21.1.2022 pidetyssä viranomaisneuvottelussa käytiin läpi alustavaa luonnoksen vaihetta peilaten kaavarunkojen palautteisiin. Todettiin selvitys- ja tarkennustarpeet.

Kempeleen Nuorisovaltuusto esitti näkemyksensä Pirilän alueen kehittämisestä kokouksessaan 28.4.2022. NuVa katsoi, että suurin osa heidän toiveistaan on jo otettu huomioon suunnitelmassa. NuVan toiveita alueelle olivat mm.

- Liikuntapuisto



- Pirilänlampi säilytettävä
- Kiiesmetsän pyörätien puurivi
- Enemmän asumista kuin yritystoimintaa
- Nättejä, erityyppisiä puistoja
- Lava säilytetään
- 24h kauppa
- Valaistu hyvä tie Kiiesmetsän läpi
- Koriskenttä
- Kierrätyskeskuksen toiminta säilytettävä tai jatkettava toisaalla
- Ympäristön puhtaus ja luonnonympäristön säilyttäminen, vihreä väljyys
- Turvallinen liikkuminen
- Rikollisuuden ehkäisy
- Yhteiskäyttötilat taloyhtiöihin

Palautteiden johdosta lisäselvityksiin on ryhdytty: hankkeeseen on tehty kaavoituksen ilmastovaikutusten arviointi (liite 10) ja maisema- ja kulttuuriympäristövaikutusten arviointi (liite 9), Kempeleentien ja Hovintien liittymän toimivuustarkastelu on laadittu ja liikenteen ja hulevesien yleissuunnittelu on käynnistetty. Meluselvitys täydentyy ehdotusvaiheeseen. Kaavarajausta ja merkintöjä on tarkistettu. Pirilän alueelle on laadittu sekä sitovaksi tarkoitetut rakennustapaohjeet (liite 8), jotka edistävät ympäristön rakentumista korkealaatuisena ja vehreänä asumisen, kulttuurin, virkistys- ja viihtymisen alueena.



Kaavaluonnos oli kunnanhallituksen 9.5.2022 käsittelyssä.

Valmisteluvaiheen palautteet (täydentyy myöhemmin)

(Tässä kooste saapuneista mielipiteistä ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.)

4.6 Kaavaehdotus (täydentyy myöhemmin)

Ehdotuksen nähtävilläoloaika.

Tässä kuvataan pääpiirteissään suunnittelun eteneminen luonnoksesta ehdotukseksi.

Tässä kuvataan kaavaehdotuksen sisältö.

Ehdotusvaiheen palautteet (täydentyy myöhemmin)

Tässä kooste saapuneista muistutuksista ja lausunnoista. Alkuperäiset liitteessä.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen tilasto- ja pienalueilla Keskusta/Ollila (101/001), Keskusta/Kirkonseutu, (101/009) ja Hakamaa/Kuivalanperä (103/012). Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1020 ja 1036 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalous-, katu- ja viheralueita. Asemakaavalla muodostuvat korttelit 1054-1076 sekä niihin liittyviä erityis-, katu- ja viheralueita. Kaavamuutoksessa muodostuu 23 korttelia.

Asemakaavalla muodostuu 43 erillispientalojen tonttia (AO), 5 asuinpientalotonttia paritaloille (AP) ja yksi suurempi asuinpientalotontti yhtiömuotoisille pientaloille (AP), 7 asuinkerrostalotonttia (AK), 12 rivi- ja kerrostalotonttia (AKR), yksi yleisten rakennusten tontti (Y), yksi kulttuuritoimintaa palveleva tontti, jolla ympäristö tulee säilyttää (YY/s), kaksi huvi- ja viihdepalvelujen tonttia (PV), siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue (RP). Lisäksi muodostuu liikennealueita, puistoja (VP, VL), 2 autopaikoitusalueita (LPA), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita (ET) ja mastoalue (EMT).

Vanhan Pirilän YY-tontilla on osoitettu olemassa oleville rakennuksille seuraavat suojelumerkinnot: vanha asuinrakennus ja konekoulu on suojeltu sr-20-merkinnällä ja aittarakennukset sr-10-merkinnällä. Ympäristö on osoitettu säilytettäväksi /s-merkinnällä vanhan Pirilän alueella sekä Pirilän lammen puistoalueella. Pirilänlampi on osoitettu luo-4-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät lammen vesitasapainoa tai alueen ominaisuuspiirteitä tai alueella havaittujen direktiivilajien elinmahdollisuuksia. (tarkemmat selitykset kaavakartalla, liite 7).

Kaava-alueelle rakentuu 13 uutta katua. Tärkeimmät jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat alueen läpi pohjois-etelä- sekä kolmessa paikassa itä-länsi-suunnassa. Lisäksi on osoitettu ulkoilupolkuja ja ohjeellisia vähäisempiä yhteyksiä. Poikkiyhteys Piriläntieltä Komeetantielle on tärkeä läpiajoyhteys sekä ajoneuvo- että pyöräliikenteelle.

Suunnittelualueen koko on noin 33 ha. AO-tontit ovat kooltaan 600-770 m², AP-tontit 1700-5400 m², AKR-tontit 1250-4500 m² (Kempeleenkartanon tontti 14560 m²) ja AK-tontit 3900-6500 m² suuruisia. Asemakaavan myötä alueelle muodostuu noin 58 700 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoituksen mukaisesti pääasiassa asumiseen (AO, AP, AKR, AK)

52 900 k-m2, vapaa-ajan toiminnoille ja palveluille (PV) 1900 k-m2 ja julkisille palveluille (Y, YY) 3900 k-m2.

Asemakaavalla muodostetaan korttelit 1054-1076 sekä niihin liittyviä erityis-, katu- ja viheralueita. Yli puolet alueesta on yleistä aluetta (katuja ja pysäköintialueita 31 %, viher-, vesi- ja viljelyalasta-alueita 23 %) ja vajaa puolet rakentamiseen varattavia alueita (Asuminen 37 %, Y-, YY-, PV-korttelit noin 9 %).

5.2 Ympäristön laatu

Alueen laatutavoitteen on määritetty Keskusta-alueen visiossa seuraavasti:

Pirilän alueelle suunnitellaan vihreä ja viihtyisä puutarhakaupunkiympäristö, jossa asumisen keskellä puikkelehtivat puistoreitit ja korttelien väliset suojaiset alueet johdattavat virkistäytymään luontoon. Entiseltä puutarhaoppilaitoksen piha-alueelta valitaan säilytettävät puistotilkkujen sarjat ja myös tonteille osoitetaan korkealaatuista viherrakentamista. Pirilän lava ympäristöineen säilyy kuntalaisten tapahtumapaikkana - -

- Piriläntien itäpuolelle rakennetaan puukerrostaloalue ja muita tiiviimpiä asuinkortteleita.
- Kerrostalokorttelien lomaan jää viihtyisiä pikku puistoja ja kävelyreittejä.
- Entisen puutarhaoppilaitoksen alueelle muodostuu Kempeleen uusi keskuspuistoalue, jonka luontohelmiä ovat lampi ja Kiiesmetsä.
- Autoliikenne jää pääosin uusien tonttikatujen alkupäähän.
- Alueen sisälle toteutetaan näppärät yhteydet kävelylle ja pyöräilylle.
- Ulkoilualueet ovat houkuttelevia ja suojaisia.
- Piriläntien ahdasta pyörätiealikulua parannetaan.
- Katuvihreän rakentaminen on laadukasta.
- Polkupyörien paikoitus otetaan huomioon kaikissa hankkeissa.

Alueen rakenteen suunnittelussa, kaavamääräyksissä sekä rakennustapaohjeessa on pyritty näihin laatutavoitteisiin.

5.3 Nimistö

Nimistötoimikunta kokoontui 22.2.2022 tekemään ehdotuksen asemakaava-alueen nimistöstä. Alueen uusiksi nimiksi esitetään seuraavia:

Katunimet: Kartanontie, Omenatarhantie, Floristinraitti, Juhannusruusuntie, Alppiruusuntie, Kaunottarentie, Hortonominraitti, Punakoivuntie, Tammentie, Hopeapajuntie, Pihtakuusentie

Pyörätiet: Ikimetsänpolku, Lunmanninpolku

Puistot: Pirilänlampi, Lunmanninpuisto, Ruusutarha, Omenatarha

Nimistössä korostuu alueen historia (Pirilän kartano ja puutarhaoppilaitos) ja luonnonympäristö (lampi, metsä). Lisäksi henkilön mukaan nimetyt pyörätie ja puisto kunnioittavat Isak Lundmania, jota kuntalaiset kutsuivat Lunmanniksi tai Lummanniksi. Isak Lundmanista Kempeleen seurakunnan kirkkoneuvoston pöytäkirjasta 5/2019:

Opettaja Isak Lundman syntyi 26.10.1866 ja kuoli 16.1.1936 - -. Opettaja Lundman toimi pitkän johtajaopettajauransa aikana myös seurakuntamme kanttorina noin 35 vuoden ajan. Lisäksi omaiset kirjoittavat - - hänen toimineen myös kunnan kirjurina, kuntakokousten puheenjohtajana sekä neuvonantajana useissa kunnallisissa tehtävissä ja osallistuneen lukuisiin luottamustoimiin.

6. Asemakaavan vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n (6.3.2015/204) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.1 Yhdyskunnalliset vaikutukset

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutos täydentää toteutuessaan Keskustan tilastoalueen yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa uusien pientalo- ja kerrostalotonttien luovutuksen Kempeleen keskeiseltä sijainnilta ja joukkoliikennereitin varrelta kunnan strategisten ohjelmien mukaisesti.

Asuminen ja väestö

Alueelle rakentuu monipuolista asuntokantaa omakotitaloista erikokoisiin kerrostaloasuntoihin. Puutarhamaiset alueet nivELYT VÄT osaksi asukkaiden elinympäristöä. Asukkaita kaava mahdollistaa laskennallisesti noin 1000, joista puolet kerrostalo- ja puolet muilla asuintonteilla.

Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Alueen toteutuminen kuormittaa etenkin Kirkonkylätalon päiväkotij- ja koulupalveluita. Kuormitusta voidaan hallita toteutuksen vaiheistuksella. Alueelle osoitetaan kulttuuri- ja viihdepalveluja YY- ja PV-tonteille sekä julkisia tai yhteisöllisiä palveluita Y-tontille. Alue tarjoaa viher- ja virkistyspalveluja: kaupunkiviljelyä RP-tontilla sekä puistoja.

Liikenne ja kunnallistekniikka

Kaavan toteutus edellyttää sähkö-, vesi- ja viemäriverkostojen täydentämistä alueella.

Ajoneuvoliikenne tukeutuu Piriläntiehen ja Hovintien kautta Kempeleentiehen. Hovintien ja Kempeleentien liittymän kuormitusta on tarkasteltu ja todettu nykyiset liikennejärjestelyt riittäviksi keStämään kerrostalokorttelien aiheuttaman lisäkuormituksen.

Tieverkkoa täydennetään tonttikaduilla ja raittiympäristöillä. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä alueen läpi ja alueelle parannetaan.

Pirilä sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä verrattain hyvän palvelutason alueella. Asuinalueen toteutuminen lisää joukkoliikenteen asiakasmääriä ja Tähkälän pysäkkien käyttäjiä.

Liikenneturvallisuutta parannetaan siirtämällä kävely ja pyöräily Piriläntien ajoväylän rinnalta ahtaimmalta kohdalta rakenteen sisään erilliseksi jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Kirkonkylän koulukeskukseen vievän alikulun lähestyminen suoristetaan ja ohjataan paremmin palvelemaan kaikkia liikennesuuntia. Piriläntien ylitys tasossa poistuu.

Kaava-alueen toteutus ei yksinään laukaise tarvetta Komeetantie-Piriläntie-katuyhteydelle, mutta kuntakeskuksen kokonaiskehittämisen kannalta yhteyteen on syytä varautua. Yhteys johtaa Pohjantielle suuntautuvaa liikennettä vaihtoehtoiselle reitille ja vähentää näin merkittävästi Kempeleentien liikennekuormitusta.

Sosiaaliset vaikutukset

Pirilän alueen tuominen eri väestöryhmien käyttöön virkistys- ja kulttuuripalvelujen alueena luo kohtaamispaikkoja ja oleskelutiloja kuntalaisille ja edistää keskusta-alueen elinvoimaa ja viihtyisyyttä. Kaupunkiviljely ja puistot parantavat tiiviimmän taajaman asukkaiden mahdollisuuksia osallistua monipuoliseen ulkoiluun. Asuntojakauman monipuolisuus edistää eri väestöryhmien sekoittumista asuinalueella ja vähentää segregatiota. Pirilätalon uusi kaavamerkintä mahdollistaa rakennuksen ottamisen osittain tai kokonaan myös yhteisöjen ja yhdistysten käyttöön.

6.2 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoin

Kaavan vaikutukset talouteen ja elinkeinoin **täydentyvät laskennallisilla investoinneilla ja tuotoilla.**

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava edistää tunnistettujen luonnonympäristön kaltaisten kohteiden säilymistä, kun ne osoitetaan viheralueeksi rakennusmaan sijaan. Paikallisesti arvokkaiden viherympäristön osien säilyminen varmistetaan asemakaavamerkinnöillä (säilytettävä puusto, alue jolla ympäristö on säilytettävä). Jättömaan tyyppinen ympäristö vähenee, mikä voi vähentää joidenkin lajien elintilaa taajamassa.

Pirilänlampi on osoitettu luo-4-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät lammen vesitasapainoa tai alueen ominaisuuspiirteitä. Alueella sijaitsee EU:n luontodirektiivin IV(a)- liitteen lajin viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, lintudirektiivin liitteen 1 lajin mustakurkku-uikon pesimäalue ja luontodirektiivin IV(a)- liitteen lajin pohjanlepakon ruokailualue. Alueen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla kielletty. Hulevesisuunnittelussa kiinnitetään huomiota lammen vesitasapainon säilymiseen. Kaavan toteuttaminen lisää alueella havaittujen lajien säilymisedellytyksiä ja alueen monimuotoisuutta.

Kaavamuutos ei ulotu toisen arvokkaan luonnonympäristön Kiiesmetsän alueelle. Voimassa olevan kaavan perusteella alue pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena. Alueen hoitoon ja kunnostukseen liittyviä harvennushakkuita suoritetaan erityisen varovasti ennalta tehtyjen suunnitelmien mukaan. Välittömästi metsän viereen ei osoiteta rakentamista. Metsän virkistyskäyttö voi kuitenkin lisääntyä alueen asukasmäärän kasvaessa, mikä voi kuormittaa pientä metsää. Kulkemisen rajoittaminen nykyiselle polkuverkostolle ehkäisee metsäkasvillisuuden kulumista.

6.4 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Vaikutuksia kulttuuriympäristöön on tarkasteltu liitteessä 9: Kulttuuri- ja maisemavaikutusten arviointi. Pohjanmaan rantatien linjaukselle muodostuu rinnakkainen reitti, mikä voi hämärtää

historiallisen linjauksen sijaintia maastossa. Piriläntietä reunustava maisema muuttuu puustolla rajatusta osittain rakennuksilla rajatuksi, mutta myös uusia näkymiä avautuu.

Maaseutumainen peltoympäristö muuttuu luonteeltaan asuinrakentamiseksi, ja oppilaitosalueen poistuvia rakennuksia, varastoalueita sekä osa viheralueista tulevat muun rakentamisen piiriin, mikä muuttaa alueen identiteettiä. Toisaalta ohjataan rakennustapaohjeella rakentumaan omaleimainen ja viihtyisä, puutarhaidentiteetistä ammentava asuinalue.

Historiallisten rakennusten käyttötarkoituksen uusi tarkastelu asemakaavassa edistää rakennusten käyttöä ja sen kautta säilymistä. Suojelumerkintöjen osoittaminen rakennuksille edistää niiden arvojen säilymistä. Aiemmin suljettu kulttuurimiljöö avautuu kuntalaisten käyttöön ja tulee osaksi kuntalaisten arkiympäristöä. Puutarhakoulun tärkeimpiä rakennettuja viherympäristöjä kunnostetaan ja otetaan kunnan hoidettaviksi, kuntalaisia palveleviksi puistoiksi.

Rakentamisen osoittaminen selkeiden periaatteiden mukaan ja sujuvien liikenneyhteyksien toteuttaminen parantavat alueen orientoituvuutta.

6.5 Maisemavaikutukset

Asemakaavan toteutumisella on vaikutuksia maisemaan. Taajamakuva Kirkkotien ja Hovintien lähellä muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Piriläntien itäpuoli muuttuu pellostaan rakennetuksi asuinalueeksi. Rakentaminen avaa näkymiä nykyisin puuston tiukasti rajaamalta Piriläntieltä uudelle asuinalueelle. Maisemavaikutuksia on avattu liitteessä 9.

6.6 Vaikutukset vesistöihin ja pohjavesiin

Kaavan toteutus lisää hulevesiverkon kuormitusta ja vähentää vettä imevää pintaa. Kuormitusta hallitaan edellyttämällä hulevesien imeytystä ja viivytystä tonteilla sekä ohjaamalla läpäisevän pinnan määrää tonteilla. Kaavassa turvataan Pirilän tekolammen säilyminen.

Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaiden hulevesien imeytystä edellytetään pohjaveden muodostumisalueella.

6.7 Muut keskeiset vaikutukset

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalulla liitteessä 10. Lähtökohta kaavan toteuttamiseen ilmastokestävänä on hyvä, koska kaavan sijainti on optimaalinen: kaava täydentää, hyödyntää ja kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Tulosten perusteella kaavan vahvuuksia ovat luonnonvarojen käytön minimointi ja kestävä elämäntavan mahdollistaminen ja tähän liittyen kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi ja kestävien ratkaisujen mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen. Kaavan heikkoudet ovat uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamisessa ja liikkumisen tarpeen vähentämisessä: toisaalta absoluuttinen ajosuoritteiden määrä lisääntyy, toisaalta kaava vähentää yksityisautoilun suhteellista osuutta liikkumisessa, sillä sijainti joukkoliikennevyöhykkeellä ja alueen sujuvat ja viihtyisät pyörätiet kannustavat nykyisiä ympäristön asukkaita valitsemaan kestävä liikkeitä. Kaava myös lisää yleisessä käytössä olevia aktiviteetteja ja kiinnostavia tapahtumia kävelyetäisyydellä ja vähentää siten vapaa-ajan autoilua.

Ilmastovaikutuksia kaavan toteutuksessa lievennetään mm. ohjaamalla läpäisevän pinnan määrää ja hulevesien hallintaa tonteilla, edistämällä puurakentamista ja biohiilen käyttöä

viherrakentamisessa sekä mahdollistamalla rakennusten aurinko-optimoitua sijoittamista korttelialueille, keskitettyjä jätteenkeräyspisteitä katualueille ja maa-ainesten läjittämistä syntypaikan lähelle. Oppilastyönä toteutettavien pientalojen rakentamisessa otetaan ilmastokestävyys huomioon mm. rakennusten hiilijalanjälkilaskennalla, energiasäästötoimenpiteillä, rakennuskohteiden ja tukitilojen olosuhdevalvonnalla, puun käytöllä pääasiallisena runkomateriaalina ja kierrätyskonttijärjestelmällä.

7.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteutumista ohjaa laadittu asemakaavakartta merkintöineen sekä kaavaselostuksen liitteenä oleva rakennustapaohje. Lisäksi noudatetaan yleisesti kunnassa voimassa olevia rakentamisen ohjaukseen liittyviä ohjeita ja määräyksiä.

Asemakaavan valmistuttua kaava liitetään Kempeleen kunnan ajantasa-asemakaavaan, joka löytyy Kempeleen kunnan nettisivuilta www.kempele.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus ja maankäyttö > Asemakaavat.

7.2 Kaavan toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamista ohjataan maankäytön toteutusohjelmassa, kunnan asunto-ohjelmassa ja kunnallistekniikan investointiohjelmassa.

Pirilätalon ja vanhan Pirilän käyttötarkoituksen muutos ja mahdollinen täydennysrakentaminen sekä Hovintieltä liittyvä kerrostalotontti voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Viherympäristöä voidaan ottaa käyttöön jo kaavan valmistelun aikana.

Asumisen tonttien luovutus koordinoidaan kunnan laajuisesti palvelujen kuormittumisen huomioiden. Pohjoisosan pientalorakentamisesta merkittävä osa on määrä toteuttaa oppilaitosrakentamisena, joka etenee maltilliseen tahtiin tontti kerrallaan.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista. Kunnan tekniset palvelut ja rakennusvalvonta valvovat kaavan toteutusta mm. tontinluovutuksen ja rakennuslupien myöntämisen yhteydessä. Kaavataloutta tarkastellaan vuosittain talousarviossa ja maankäytön toteutusohjelmissa.

Kempeleessä 3.5.2022

Kaavoittaja Kaija Muraja, p. 050 316 3769

Kaavasuunnittelija Suvi Jänkälä, p. 040 5452383

kaavoitus@kempele.fi tai etunimi.sukunimi@kempele.fi