

Kempeleen asemakaavan
muutos / Paituri, korttelit
12002- 13003
Valmisteluvaiheen palautteet ja
vastineet

Hakamaa 103 / Paituri 012

Sisällysluettelo

Nähtävilläolon aikana saapunut palaute	2
Mielipiteiden referoinnit ja niiden vastineet	3
Osallinen 1	3
Osallinen 2	4
Osallinen 3	5
Saapuneet lausunnot ja niiden vastineet	6
Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	6
Vastine	7
Oulun seudun ympäristötoimi	9
Vastine	9
Kempeleen Vesihuolto Oy	10
Vastine	11
Telia Finland Oyj.....	12
Vastine	12

Nähtävilläolon aikana saapunut palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana 5.1.-4.2.2022 saapui kolme mielipidettä ja neljä viranomaislausuntoa koskien asemakaavaluonnosaineistoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia lausuntoja tai mielipiteitä ei saapunut.

Palaute ja vastineet on käsitelty kunnanhallituksessa 14.3.2022 § 80.

Mielipiteiden referoinnit ja niiden vastineet

Osallinen 1

Osallinen toteaa, että kunta asemakaavoittaa yksityiselle maanomistajalle asuinalueita ja vaatii, että korvausperusteet ja laskentamallit yksikköhintoineen tulisi asettaa julkisiksi, jotta kukin maanomistaja voi harkita tahollaan kehittämisen kannattavuutta omilla maillaan. Osallinen esittää, ettei kunta perisi maksua maan arvonnoususta, vaan pelkästään kaavoituksesta. Lisäksi osallinen pitää asemakaavan työnimeä harhaanjohtavana ja huomauttaa tekstissä olevista virheistä.

Yksityisten maille rakentamisen osoittaminen kaavoitusaloitteesta perustuu kunnan Maapoliittiseen ohjelmaan ja tapauskohtaisesti tehtyihin aiesopimuksiin. Edellytyksenä kaavoitukseen ryhtymiselle on ollut, että yksityisen omistamat kiinteistöt ovat voimassa olevassa asemakaavassa rakentamisen aluetta, ja että hanke on yleiskaavan sekä kunnan kehittämistavoitteiden mukainen. Paiturintien kaavahankkeen aloittamiseksi on tehty maanomistajakysely alueen maanomistajille, jolloin hankkeen tarkastelualueella on ollut yhdenvertainen mahdollisuus liittyä mukaan kaavahankkeeseen. Päätöksen kaavoitukseen ryhtymisestä tekee ja sopimukset hyväksyy kunnanhallitus.

Yksikkö- tai listahintoja ei voida määrittää, sillä maan arvoon vaikuttavat jokaisessa hankkeessa sijainti ja nykyinen käyttötarkoitus asemakaavassa. Kaavoituksen maksut ovat kunnanvaltuuston määräämässä palveluhinnastossa.

Kaavakorvaus ja kaavoituksen kustannukset ovat toisistaan erillisiä. Kaavoituksen kustannukset kokonaisuudessaan tulevat maanomistajan tai -omistajien maksettavaksi siinä tapauksessa, että kaavalla osoitetaan rakentamista vain muille kuin kunnan maille. Mikäli kunnan maille osoitetaan samassa hankkeessa uutta rakentamista, kustannuksiin osallistuminen sovitaan ottaen huomioon kunkin tahon saama hyöty.

Tasapuolisen kohtelun periaate on, että samassa tilanteessa olevia maanomistajia kohdellaan hankkeissa samalla tavalla. Jotta tilanteiden arviointi olisi yhdenmukaista, on elinvoimavaliokunta ohjannut 28.4.2020 korvausprosentin määrittämiseksi nostavat ja laskevat periaatteet, joita voidaan painottaa siltä osin, kuin jokin peruste on hankkeessa suuresti toista merkittävämpi. Elinvoimavaliokunta ohjaa hankekohtaisesti näiden periaatteiden pohjalta kaavakorvauksen määrän kunnan Maapoliittisesta ohjelmasta ja MRL:sta määräytyvällä vaihteluvälillä 30-60%, missä lähtötasona on 45%.

Korvausprosenttia nostavat tekijät:

- Uusi asemakaava yleiskaava-alueelle tai maa- ja metsätalousalueelle
- Paljon uutta infraa
- Kilpailee toteutuksessa kunnan hankkeiden kanssa
- Sijainti syrjässä keskeisistä kehitysalueista
- Maanomistajan hyöty kaavasta huomattavan suuri

Korvausprosenttia laskevat tekijät:

- Kyseessä asemakaavamuutos

- Vähän tai ei lainkaan uutta infraa
- Täydentää kunnan tonttitarjontaa
- Sijainti keskeisellä kehitysalueella
- Kyseessä EXIT-hanke
- Maanomistajan hyöty merkittävä, mutta maltillinen

Yksityisten maita kehittäviin, kaavoitusaloitteen pohjalta vireilletuleviin kaavahankkeisiin ryhdytään aina sopimusperusteisesti. Tämä tarkoittaa, että maanomistaja voi aiesopimusneuvottelujen jälkeen myös olla ryhtymättä hankkeeseen kustannusperusteet tietäessään.

Asemakaavahankkeiden työnimeksi on tavanomaista valita keskeinen katunimi tai muu alueen nimistössä merkittävä nimi, jonka perusteella hankkeen sijoittaminen kunnan alueelle on myös korttelinumeroita tuntemattomalle mahdollista. Kaavan arkistonimessä on mukana korttelinumerot.

Aineiston tekstit tarkistetaan ja virheet korjataan.

Osallinen 2

Osallinen esittää, ettei kerrostaloja tule missään tapauksessa rakentaa kaavamuutosalueelle. Hän vaatii enintään 1½-kerroksista rakentamista vedoten naapuritonteille koituihin varjovaikutuksiin, tonttien arvon laskuun sekä Piriläntien maisema-arvoihin. Osallinen ilmaisee huolensa Piriläntien ja Paiturintien risteyksen liikenneturvallisuudesta. Osallinen esittää maisemavaikutusten selvittämistä, viherympäristön määrän ja puurakentamisen edistämistä sekä hiilijalanjäljen huomioon ottamista. Osallinen huomauttaa, ettei ole saanut aiesopimusta nähtäväkseen pyynnöstä huolimatta.

Alueelle ei suunnitella kerrostalorakentamista. Korttelin 12002 ET-tontin poistuminen käytöstä ja muuttuminen asuinrakentamiseen nostaa samalla ympäröivien asuintonttien arvoa (maankäyttöpäällikkö Petri Joro). ET-tontin poistuminen käytöstä vuoteen 2024 mennessä ja laitetilän purkaminen 2024 aikana poistaa myös ajotarpeen laitetilalle.

Paiturintien ja Piriläntien varressa on erilliset pyörätiet ja Piriläntien ylitys on järjestetty keskisaarekkeellisella suoja-aidalla, mikä on liikenteen vilkkauteen nähden riittävänä pidetty ratkaisu.

Kaavamuutosalue sijaitsee Piriläntien varren rakentuneen osuuden keskellä ja liikenteen solmukohdassa bussipysäkkeineen, mikä puoltaa maltillisesti tehokkaampaa ja korkeampaa rakentamista juuri tähän osaan Paiturin aluetta.

Hiilijalanjäljen näkökulmasta täydennysrakentaminen ja tiivistäminen olemassa olevan katuverkon ja joukkoliikennereitin varteen on kestävä kasvun ja ympäristötavoitteiden mukaista.

Saapuneen palautteen johdosta kaava-aineistoa tarkennetaan seuraavasti:

Laaditaan maisema-arvojen selvitys ja maisemavaikutusten arviointi osaksi kaavaselostusta.

Tonttia 16 vasten osoitetaan 5 metriä leveä istutettava alueenosa, jolla taataan rakentamisen riittävä etäisyys naapurista sekä se, ettei naapuritonttia vasten tule laajaa asfaltoitua aluetta.

Alueelle laaditaan sitova rakentamistapaohje, jossa määrätään:

- Julkisivujen päämateriaaliksi puu
- Asuinrakennuksiin harjakatto
- Varjotarkastelun tekeminen naapuritonttien suhteen, mikäli rakennetaan kaksikerroksista
- Rakennusten sijoittaminen Piriläntietä reunustamaan melusuojauksen ja yhtenäisen katu ympäristön muodostamiseksi
- Vähintään 50% tontin pinta-alasta läpäisevää pintaa, mikä ohjaa samalla viherpinnan määrää ylöspäin
- Keskikorkeiden puiden tai pensaiden istuttaminen tai säästäminen jokaisella tontilla viher ympäristön monipuolisuuden takaamiseksi
- Korttelissa 12002 Paiturintielle liittyvien tonttien rakentamisen yhteydessä tulee rakentaa puhkaisu pyörätielle viherkaistan yli siten, että jalankulkijat ja pyöräilijät eivät joudu kulkemaan ajoradan reunaa. Näkemäalueeseen tonttiliittymässä kiinnitettävä erityistä huomiota.

Aiesopimus on annettu osallisen nähtäväksi sen tultua julkiseksi.

Osallinen 3

Osallinen pitää luonnosta juuri ja juuri hyväksyttävänä tiivistämiskehityksenä. Hän esittää, että Patotien varteen tulee osoittaa vain AO-tontteja ja koko alueen rakentamisen enintään 2-kerroksista, kuten luonnosvaiheessa on ollut. Osallinen ehdottaa Patotien pään asfaltointia tai koko Patotien saneerausta samalla, kun Patokuja päällystetään.

Palaute ei aiheuta muutoksia kaava-aineistoon. Patokujan päällystäminen tapahtuu kunnan periaatteiden mukaan silloin, kun tonttikatuun tukeutuvat tontit ovat pääosin rakennetut. Kadunrakentaminen kuuluu Kunnallistekniikan yksikölle, joka vastaa aikataulusta ja budjetista investointiohjelmansa mukaisesti. Palaute toimitetaan tiedoksi Kunnallistekniikan yksikköön.

Saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

1 (2)

8.2.2022

POPELY/31/2022

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / KaavoitusKempeleen kunnan kirjaamo
kirjaamo@kempele.fi (sähköisesti)

Lausuntopyyntönnä 3.1.2022

**LAUSUNTO KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, PAITURI, KORTTELIT 12002 –
13003 (PAITURINTIEN ASEMAKAAVAMUUTOS), KAAVALUONNOS****Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue****Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö**

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia toteutumattomien ja vajaa-
asti rakennettujen tonttien maltillisia tiivistämismahdollisuuksia. Hanke on
käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kaavaratkaisussa korttelin 12003 tonteilla 5 ja 13 sekä kerrosluku (I) että
tehokkuusluku ($e=0,20$) ovat alhaisemmat kuin muilla kaavamuutosalueen
tonteilla (II ja $e=0,25$). Selostuksessa todetaan sivulla 13, että kerros- ja
tehokkuusluvut eivät muutu. Perusteluja tälle ratkaisulle ei ole esitetty eli
ilmeisesti ratkaisulla todetaan nykyinen toteutunut tilanne. Tästä kuitenkin
herää kysymys, että kohteellekö tämä kaavamuutosalueen maanomistajia
tasapuolisesti, kun olevia, rakennettuja rakennuspaikkoja ei voi kehittää
yhtä tehokkaasti kuin uusia, rakentamattomia? Tonttien 5 ja 13 omistus-
suhteet voivat ajan saatossa muuttua ja uusilla omistajilla voi olla raken-
nustarpeita, joita nykyisillä ei ole. Lisäksi kaavaselostuksen sivulla 4 tode-
taan virheellisesti, että [kaikkien] tonttien tehokkuusluku $e=0,25$.

Kaavaselostuksessa sivuilla 9-10 on käsitelty aluetta koskevia vaihema-
kuntakaavoja ja maakuntakaavamerkintöjä. Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihe-
maakuntakaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 17.1.2022. Piri-
län tien maakuntakaavamääräyksestä on todettu virheellisesti, että Piri-
län tie on osoitettu "maakunnallisesti arvokkaan aluemaishan rakennetun
kulttuuriympäristön tai tieosuuden merkinnällä", kun oikea määräys olisi
"maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinnällä osoi-
tetaan maakunnallisesti arvokkaat aluemaishan rakennetut kulttuuriympäris-
töt ja tieosuudet". Sama virheellinen aluemaishan-termi on sivulla 8. Kort-
telissa 12002 sijaitsevan ET-alueen osalta selostuksessa todetaan (s. 14),
että kulku alueelle säilyy kiinteistön 41-27-117 [sic]. Tätä kohtaa olisi hyvä
täydentää tiedolla, että kiinteistö 401-27-117 sijaitsee kaava-alueen ulko-
puolella. Vaikutustenvaikeutien varten olisi selostuksessa hyvä olla vertailu-
taulukko voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen raken-
nusoikeuden määrästä. Tieto suunnittelualueen maanomistussuhteista
puuttuu luonnosvaiheessa. Tämä tieto olisi hyvä lisätä selostukseen.

Kaavaselostuksessa tulisi kuvata paremmin luonnonympäristön laatua eli kasvillisuutta ja puustoa. Lajitietoja suunnittelualueelta ei ole selostuksessa. Esim. Lajitietokeskuksen ylläpitämältä laji.fi-sivustolta on saatavilla ajantasaista lajitietoa. Myös tieto uhanalaisista eliölajeista puuttuu. Vaikutustenarviointi on epämääräinen; luontoympäristöön kohdistuvat vaikutukset voisi kuvata eksaktimmin (esim. kasvullinen ympäristö poistuu ja korvautuu rakennuksilla).

Ympäristönsuojeluyksikkö

Suunnittelualue rajautuu Piriläntiehen ja Paiturintie toimii alueen kokoojkatuna. Kaavakartalla on annettu rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan, kaava-aineistosta ei kuitenkaan käy ilmi mihin tämä perustuu.

Kaavatyön yhteydessä on tarpeen laatia asemakaavan meluselvitys. Asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, mahdollisista melusteistä ja melulle herkkien kohteiden suojaamisesta. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan melusteena toimivat rakennukset ja rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

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

Lausunnon valmisteluun on lisäksi osallistunut ylitarkastajat Maarit Vainio (luonnonsuojelu) ja Heli Törtö (ympäristönsuojelu).

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

Vastine

Valmistelun alkuvaiheessa kartoitettiin kirjeitse alueen maanomistajien toiveet ja kiinnostus olla mukana asemakaavassa. Tarkasteltava kaavarajaus on määräytynyt kyselyn tulosten perusteella. Korttelin 12003 tontit 5 ja 13 ovat mukana asemakaavassa, jotta tonttien rajat saadaan vastaamaan maanomistusoloja korttelissa, mutta näiden tonttien omistajat eivät ole olleet muilta osin halukkaita mukaan kaavaan. Kempeleen kunta ei lähtökohtaisesti osoita maanarvonnousua,



peri kaavakorvausta eikä veloita kaavoituksen kustannuksia sellaisilta maanomistajilta, jotka eivät halua olla mukana asemakaavoituksessa, ellei yleisten alueiden järjestäminen tätä edellytä.

Selostukseen täydennetään tiedot rakennusoikeuden määrästä ja maanomistusoloista. Korjataan maakuntakaavaa koskevat virheet selostuksesta. Melumääräysten perustelut lisätään. Teetetään kevyt luontoselvitys luonnonolosuhteiden ja vaikutusten tarkentamiseksi.

Oulun seudun ympäristötoimi



OUKA/184/10.02.01/2022

20.01.2022

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Oulun seudun ympäristötoimen ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto, Kempeleen asemakaavan muutos Paiturintien risteys, Hakamaa

Viite: Lausuntopyyntö 244Dno-2020-1

Kempeleen kunta on pyytänyt Oulun seudun ympäristötoimen lausuntoa Kempeleen Hakamaan Paiturintielle sijoittuvan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta 4.2.2022 mennessä.

Asemakaavahanke sijaitsee Kempeleen Hakamaan tilastoalueella, Paiturin pienalueella (103/012) ja koskee kortteleita 12002 ja 12003 sekä niihin liittyviä katualueita. Hankkeen tavoitteena on tutkia maltillisesti tiivistäen asuinrakentamisen mahdollisuuksia suunnittelualueen toteutumattomilla tai vajaasti rakennetuilla tonteilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja selostusluonnoksen mukaan suunnittelu pohjautuu pääasiassa jo tehtyihin selvityksiin ja suunnitelmiin. Luontoseikkojen osalta ei mainita tehtyjä selvityksiä. Ympäristötoimen mielestä suunnittelualueella tulisi harkita kevyen maisema- ja luontoselvityksen tekemistä luontoarvojen todentamiseksi.

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen riski alueella on GTK-tietokannan mukaan suuri. Ympäristötoimi katsoo, että kaavamääräyksissä tulee huomioida niiden osalta tarvittavat selvitykset toteutettavaksi viimeistään rakennussuunnittelun/perustamisselvitysten yhteydessä. Mahdollinen happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Jonna Hakala
ympäristönsuojelupäällikkö

Lisätiedot Vainik Riikka
ympäristötarkastaja
p. 044 703 6794

Vastine

Selostusta täydennetään maisema- ja kulttuuriympäristötiedoilla ja vaikutusten arvioinneilla. Teetetään kevyt luontoselvitys luonnonolosuhteiden ja vaikutusten tarkentamiseksi. Lisätään sulfaattimaita koskeva kaavamääräys.



Kempeleen Vesihuolto Oy



Kurikkatie 14, 90440 KEMPELE
(08) 8828 300

LAUSUNTO

12.1.2022

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

Viite Asianumero 224Dno-2020-1. Paiturintien asemakaavamuutos

Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

Kaavoitettavalla alueella on Kempeleen Vesihuolto oy:n johtoja ja laitteita. Olemassa olevien johtojen ja laitteiden sijoittuminen tulee huomioida kaavahankkeessa johtoaluevarauksin.

Liitteellä 1 on nykyinen vesi- ja viemärijohtokarttaote. Liitteellä 2 on luonnos korttelin 12002 tonttien 19-21 vesi- ja viemärijohtojen järjestelyistä. Näistä muodostuu tontit 28-30. Kiinteistöjen liityntäkohta verkostoon on kohdassa 1. Muutoksista vastaa kustannuksellaan kiinteistöjen omistajat. Esimerkin omaisesti ko. tonteille voi järjestää vesijohdon- ja viemärin. Mikäli muodostuvalle pienelle ETJ-tontille 20 halutaan järjestää mahdollisuus vesi- ja jätevesiviemäriin, pitää sinne järjestää johtoaluevaraus. Johtoalueen varauksen voi esimerkinomaisesti järjestää tonttien 28 ja 29 välisen rajan kautta tontille 30 ja sitä kautta tontille 20.

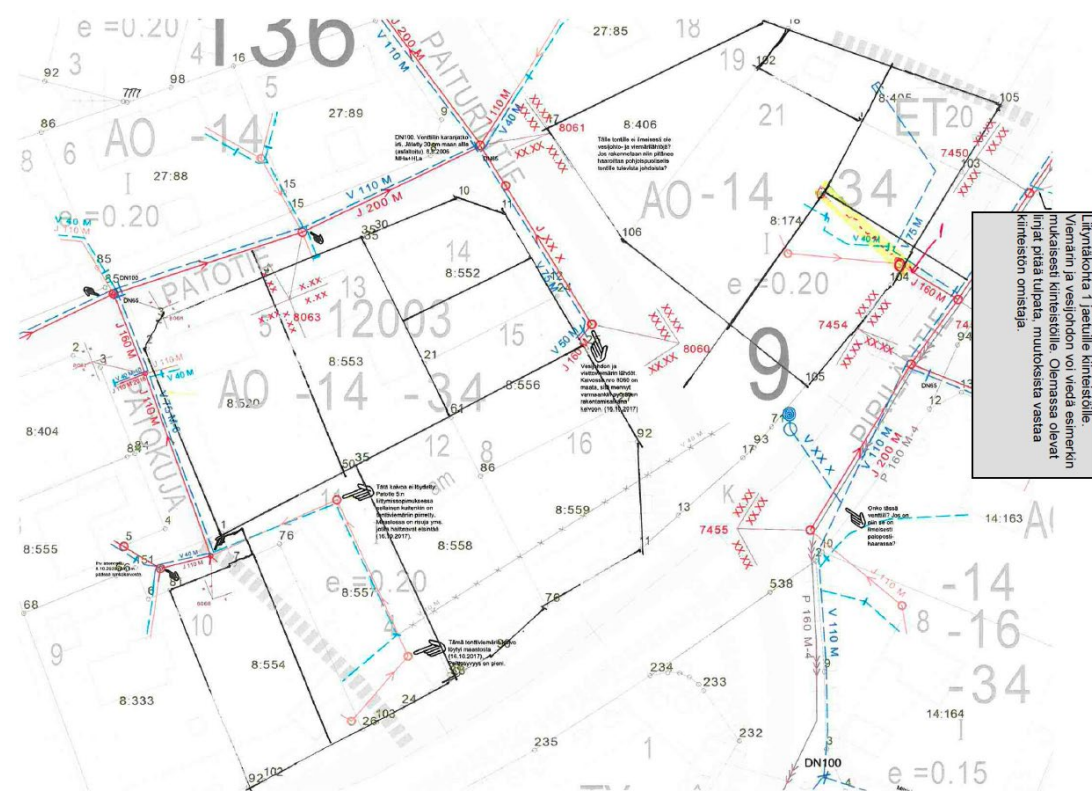
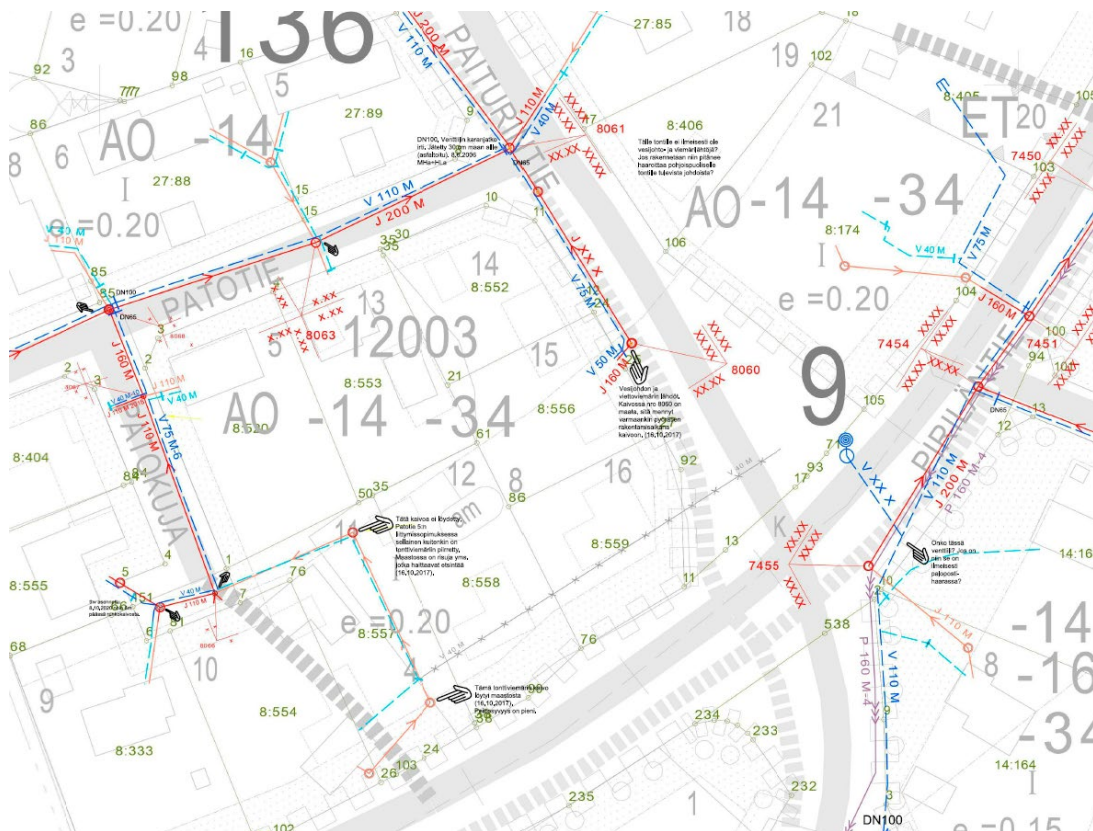
Kortteliin 12003 muodostuvan tontin 20 liityntäkohta on Patokujalla. Patokujalla olevien johtojen johtokoko ei ole tiedossa. Mahdollisesti viemäri voi olla liian pieni huomioiden tuleva rakennuskanta. Eli mahdollisesti viemäri pitää korvata suuremmalla. Kustannuksista vastaa kiinteistöjen omistaja. Tontilla olevat vanhat vesi- ja viemärijohtot pitää tulpata. Tulppauskustannuksista vastaa kiinteistön omistaja.

Tonttien 21 ja 22 liityntäkohta viemäriin on runkokaivo 8060. Samainen piste on myös vesijohdon liityntäkohta. Tontin 23 liityntäkohta vesi- ja viemärijohtoon on rajapyykin 11 vieressä oleva runkokaivo ja vesijohto. Muutoksia muihin olemassa oleviin tonttien vesi- ja viemäri-liityntäkohtiin ei tule.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hannu Roikola'.

Hannu Roikola
toimitusjohtaja

Liite 1 Olemassa oleva vesi- ja viemärikarttaote
Liite 2 Muutuskarttaehdotus vesi- ja viemärijohtoille



Vastine

Lausunto merkitään tiedoksi. Ei aiheuta toimenpiteitä.

Telia Finland Oyj

Lähetäjä: [Deski /Telia Finland Oyj /Tampere](#)
Vastaanottaja: [Kirjaamo](#)
Kopio: [Kaavoitus](#)
Aihe: RE: Lausuntopyyntö / 244Dno-2020-1 Kempeleen asemakaavan muutos, Paiturintien risteys / Valmisteluvaiheen kuuleminen 5.1.- 4.2.2022
Päivämäärä: maanantai 17. tammikuuta 2022 12.23.48
Liitteet: [Paituri_kaapelit_Telia.pdf](#)

Hei,

Kaavamuutosalueella (ASIANUMERO 244Dno-2020-1) sijaitsee Telian Kempele Keskus niminen laittila kiinteistöllä 244-401-8-405. Laittila on tyhjenemässä ja alustavan aikataulun mukaan se saataisiin tyhjennettyä vuoden 2023 aikana. Tällöin kiinteistölle menevät kaapelit saadaan tyhjiksi ja ne voidaan romuttaa.

Muualla alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita liitteenä olevan kartan mukaisesti, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Terveisin

Teemu Mustonen
Production Desk
Telia Company
p. 0201332710
www.telia.fi/televerkko



Vastine

Lausunto merkitään tiedoksi. Kaavatyön aikana on erillisessä neuvottelussa sovittu jatkotoimenpiteet. ET-tontti poistetaan asemakaavasta muutosalueella.

