

Pohjois-Pohjanmaan museo
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Lausuntopyyntö asemakaavoituksen edellytyksistä korttelissa 8093

Kempeleen kunta pyytää lausuntoa asemakaavoituksen edellytyksistä korttelissa 8093. Rakennusliike Sikla on tiedustellut kunnalta mahdollisuutta muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että mahdollistettaisiin korttelin tiiviimpi täydennysrakentaminen asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) nykyisen maatalojen talouskeskusten korttelialueen (AM) sijaan. Kortteli 8093, josta rakennusliike on kiinnostunut, sijaitsee maakuntakaavassa arvokkaiksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi arvoitettujen tilojen Sarkkinen ja Välitalo välittömässä läheisyydessä. Kohde Välitalo sijaitsee samassa korttelissa ja Sarkkinen viereisessä korttelissa 8092.

Maakuntakaavan selvitysaineiston Pohjois-Pohjanmaan rakennetun kulttuuriympäristön kuntakohtaisen inventointiraportin Sarkkisesta esitetyn kuvauksen mukaan kohde on ”uuden pientaloalueen ympäröimä Kempeleen vanhimpia tiloja, jonka paikalla on asuttu jo 1400-luvun puolella. Pihapiiriin kuuluvassa päärakennuksessa on savupiiritti, jonka katossa vuosiluku 1661. Taloa on sittemmin jatkettu ja myöhemmin peruskorjattu. Puretusta vanhasta puolesta on jäljellä noin 1700-luvulta peräisin oleva kellari, jossa luonnonkivistä rakennettu holvi. Pihaa rajaavat lisäksi 1900-luvun alusta olevat navetta ja puoji. Vastapäätä tilasta erotettu Välitalon pihapiiri. Muutoksista huolimatta edelleen eheä, paikkakunnan historiaa ilmentävä näyttävä kokonaisuus. Tilan 1700-luvulta peräisin oleva aitta sijaitsee kauempana omakotitalon pihalla, jonne se on siirretty.”

Välitalon puolestaan todetaan olevan ”uuden pientaloalueen ympäröimä, viereisestä Sarkkisen kantatilasta lohkottu tila, jossa vanhaa ja uudempaa rakennuskantaa. Vanhoista rakennuksista jäljellä ovat 1825 rakennettu asuinrakennus, jossa on ollut sisäanlämpiävä piiritti, sekä aitta 1800-luvun alusta. Yhdessä viereisen Sarkkisen tilan kanssa kohde muodostaa historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden.”

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kyseessä olevalle AM-tontille voi rakentaa kaksi asuinrakennusta, rakennusoikeuden ollessa korkeintaan 15 % tontin pinta-alasta, jota tässä tapauksessa on noin 1500 kerrosneliömetriä.

Kempeleen kunta pyrkii selvittämään onko kortteliä 8093 mahdollista kehittää täydennysrakentamisella ja millä ehdoilla inventoitujen kohteiden Sarkkisen ja Välitalon muodostaman historiallisen ja rakennushistoriallisen kokonaisuuden siitä kärsimättä rakentaminen voisi olla mahdollista.

Lausuntopyyntö

Kempeleen kunta pyytää Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa inventoituihin kohteisiin liittyen näkemystänne siitä voidaanko uudisrakentaminen toteuttaa ilman, että menetetään historiallisia tai rakennushistoriallisia arvoja tai liittykö rakentamiseen sellaisia seikkoja tai reunaehtoja, jotka kunnan tulisi huomioida asemakaavamuutoksen tarvetta arvioidessaan, esimerkiksi:

- o kuinka lähelle vanhaa asuinpaikkaa mahdollisen rakentamisen voisi tuoda,
- o mitkä rakennukset pihapiirissä tulisi säilyttää, tai
- o voiko niitä mahdollisesti siirtää lähemmäksi toisiaan tiiviimmäksi kokonaisuudeksi.

Toivomme lausuntoanne viimeistään 30.11.2016 mennessä.

Lisätietoja

Kaavasuunnittelija
kaija.muraja@kempele.fi
050 316 3769

Toimitusosoite

Ympäristöpalvelut / Kaavoitus
PL 12, 90441 Kempele
kirjaamo@kempele.fi





Kunnalle esitetty täydentämiskäytön kohteiden alue korttelissa 8093 rajattu punaisella.



Ympäristöpalvelut / Kaavoitus
PL 12
90441 KEMPELE
kirjaamo@kempele.fi

Viite Lausuntopyyntö 7.11.2016

Asia **Kempele, Juhonpolku AM-korttelissa 8093, asemakaavoituksen edellytykset**

Kempeleen kunta on pyytänyt lausuntoa asemakaavoituksen edellytyksistä Sarkkirannassa, korttelissa 8093. Rakennusliike Sikla on tiedustellut kunnan mahdollisuutta muuttaa voimassa oleva asemakaavaa siten, että mahdollistettaisiin korttelin tiiviimpi täydennysrakentaminen ja korttelin AM-/ maatilojen talouskeskusten muuttaminen AP-/ asuinpienalojen kortteliksi. Rakentamattomat tontit ovat pääosin kahden yksityisen omistuksessa. Tarkastelualueen luoteiskulmassa on pieni osuus Kempeleen kunnan omistuksessa. Kohde sijaitsee maakunnallisesti arvokkaiden rakennetun kulttuuriympäristön kohteiden Sarkkinen ja Välitalon välittömässä läheisyydessä, joista Välitalo on tässä ko. korttelissa 8093 ja Sarkkinen viereisessä korttelissa 8092. Pihapiirit muodostavat historiallisen ja rakennushistoriallisen kokonaisuuden, jonka ympärille on rakentunut osin tiivis omakotitaloalue. Muutosalue rajoittuu Välitaloon korttelin länsi- ja pohjoispuoliselle osalle Hahtorannantien, Kauratien ja Juhonpolun kevyenliikenteen tien rajoittamaan korttelin osaan.

Sarkkisen tilan historia ulottuu 1500-luvulle. Tontti on asemakaavassa varustettu /s-suojelumerkinnällä sekä kiinteistön kaksi vanhaa rakennusta, päärakennus ja navetta on kunnostettu ja ne omaavat sr-1 suojelumerkinnot. Välitalon kiinteistö on myöhemmin lohkottu Sarkkisesta omaksi tilakseen, jossa on eriaikaisia rakennuksia 1800-luvun alun aitas-ta ja v.1825 rakennetusta päärakennuksesta uudempaan rakennuskantaan. Etäämpänä pihapiiristä ovat kellari, kalustusuojat ja saunarakennus sekä siirretty vanha jalka-aitta, joka on korjattavissa mutta nykyisellä paikallaan kunnoltaan vaarallinen, perustuksiltaan epävakaa. Aitta on tarkoitus siirtää Sarkkisen pihaan, jossa omistajilla on tahto kunnostaa se osaksi /s suojelumerkittyä miljöötä. Pihan takana on myös kiinteistön rajalle sijoittuva huonokuntoinen maakellari, saunarakennus sekä pitkään käyttämättöminä olleet vaja-/varastorakennukset ovat purkukuntoisia. Korttelin pohjoispuoli Hahtorannantien vieressä on rakentamatonta, alavaa, vanhaa peltoa, tonttien välissä on istutettu kuusiaita.

Voimassa olevassa asemakaavassa AM-tontille voi rakentaa kaksi asuinrakennusta, rakennusoikeus on määritelty korkeintaan 15 % tontin pinta-alasta, joka tarkoittaa n. 1500 k-m². Tarkastelun alainen kortteli sijoittuu tiiviin asemakaavoitetun asuinalueen reunamille, jossa rakentamaton korttelin osa on avointa peltoaukeaa, mutta sijoittuu Hahtorannantien rajaamana asuinalueen sisään.

23.11.2016

Tyhjä korttelin osa ei nykyisellään toimi alkuperäisessä käytössään viljelyalueena on museon näkemyksen mukaan asemakaavassa määritelty AM-kortteli mahdollista muuttaa ympäröivän alueen mukaisesti AO-/erillispientalojen korttelialueeksi, jonne voidaan rakentaa yksi- tai 2-asuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin. Korttelin muuttamiseksi tiiviimpään asumiseen, ketjutetuiksi pientaloiksi tai rivitalokortteliksi ei voida pitää hyvänä ratkaisuna. Korttelin rakentamisen tehokkuutta ei ole syytä näiltä osin huomattavasti lisätä entisestään, väljyyden tuntu on hyvä säilyttää. Suurin sallittu kerrosluku Hahtorannantien varren mukaan tulisi määritellä enemmillään I 2/3. Nykyisessä asemakaavassa liittymät eivät ole sallittu alueen kokoojakadulle Hahtorannatielle, jolloin liittymät voidaan jatkossakin järjestää Juhonpolulta sekä Kauratieltä. Korttelin muuttaminen erillispientalokortteliksi ja tontittaminen edellyttää vanhojen rakennusten purkamista tai siirtämistä. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan asemakaavan muuttamiseksi asuinkortteliksi sekä rakennusten purkamiselle tai niiden siirtämiselle uuteen paikkaan ei ole estettä.

Pasi Kovalainen
Kulttuuriperintötyön johtaja

Yli-Suutala Anita
Rakennustutkija

Tiedoksi

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



28.11.2016

Kempeleen kunta
Ympäristöpalvelut / Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Lausuntopyyntö 7.11.2016

LAUSUNTO ASEMAKAAVOITUKSEN EDELLYTYKSISTÄ, KEMPELE, JUHONPOLKU, KORTTELI 8093

Lausuntopyyntö koskee asemakaavoituksen edellytyksiä Sarkkirannassa, korttelissa 8093. Tavoitteena on muuttaa maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM) asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), niin että kortteliin mahdollistetaan tiiviimpi täydennysrakentaminen. Osittain korttelissa ja sen vieressä sijaitsee maakunnallisesti arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet Välitalo ja Sarkkinen. Pihapiirit muodostavat yhdessä arvokkaan kokonaisuuden. Niiden ympärille on muodostunut omakotirakentamisen alue.

Pohjois-Pohjanmaan museon 23.11.2016 antaman lausunnon mukaan asemakaavan muuttamiseksi asuinkortteliksi sekä rakennusten purkamiselle tai niiden siirtämiselle uuteen paikkaan ei ole estettä. ELY-keskus on samaa mieltä museon kanssa siitä, että korttelin rakentamisen tehokkuutta ei ole syytä huomattavasti lisätä entisestään, vaan ympäröivän omakotirakentamisen väljyys on hyvä säilyttää myös tämän korttelin osalta. Myös rakentamisen korkeus tulisi määritellä ympäröivän rakentamisen mukaisesti.

Alueidenkäyttöryhmän päällikkö

Taina Törmikoski

LIITE

Asiakirjan sähköinen hyväksymismerkintä

TIEDOKSI

Pohjois-Pohjanmaan museo
Pohjois-Pohjanmaan liitto

Yhteystiedot

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue, luonto ja alueidenkäyttö –
yksikkö, alueidenkäyttöryhmä
Ryhmäpäällikkö Taina Törmikoski, puh. 0295 038 428

Lausuntopyyntönne asemakaavoituksen edellytyksistä korttelissa 8093

Kirsti Reskalenko [kirsti.reskalenko@pohjois-pohjanmaa.fi]

Lähetetty: 30. marraskuuta 2016 12:08

Vastaanottaja: Muraja Kaija; Kirjaamo

Kopio: Yli-Suutala Anita [Anita.Yli-Suutala@ouka.fi]; Törmikoski Taina (ELY) [taina.tormikoski@ely-keskus.fi]; Olli Eskelinen [olli.eskelinen@pohjois-pohjanmaa.fi]

Pohjois-Pohjanmaan liiton kommentti asemakaavoituksen edellytyksistä korttelissa 8093

Kempeleen kunta on 7.11.2016 pyytänyt lausuntoa asemakaavoituksen edellytyksistä korttelissa 8093. Kunta pyrkii selvittämään, onko korttelia 8093 mahdollista kehittää täydennysrakentamisella ja millä ehdoilla inventoitujen kohteiden Sarkkisen ja Välitalon muodostaman historiallisen ja rakennushistoriallisen kokonaisuuden siitä kärsimättä rakentaminen voisi olla mahdollista.

Täydennysrakentamista tutkitaan korttelin 8093 maatilojen talouskeskusten korttelialueella (AM), jossa maaomistus on jakautunut kolmeen osaan tilojen 244-401-1-348, 244-401-1-324 ja 244-401-116-600 kesken.

Sarkkinen ja Välitalo muodostavat voimassa olevan maakuntakaavan kulttuurihistoriallisesti merkittävän kohteen Kempele 14. Sarkkiranta. Vuonna 1993 julkaistun inventointiaineiston mukaan kohde Sarkkiranta on ”taloryhmä, jossa perinteistä rakennuskantaa edustavat:

Sarkkinen: Päärakennuksessa vanha savupirtti, jossa vuosiluku 1661. Tilalla on ollut asutusta 1500-luvulta lähtien.

Välitalo: 1850-luvulla rakennettu talo, jonka pirtti on ollut sisäänlämpeävä. Yhtenäiseen talouskeskukseen kuuluu talli, puohirakennukset, 200 vuotta vanha aitta, navetta.”

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa korttelissa 8092 sijaitseva Sarkkinen ja korttelissa 8093 sijaitseva Välitalo ovat erillisiä maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joita kuvaillaan *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015*-inventointiraportissa seuraavasti:

Sarkkinen

Uuden pientaloalueen ympäröimä Kempeleen vanhimpia tiloja, jonka paikalla on asuttu jo 1500-luvun puolella. Pihapiiriin kuuluvassa päärakennuksessa on savupirtti, jonka katossa vuosiluku 1661. Taloa on sittemmin jatkettu ja myöhemmin peruskorjattu. Puretusta vanhasta puolesta on jäljellä noin 1700-luvulta peräisin oleva kellari, jossa luonnonkivistä rakennettu holvi. Pihaa rajaavat lisäksi 1900-luvun alusta olevat navetta ja puoji. Vastapäätä tilasta erotettu Välitalon pihapiiri. Muutoksista huolimatta edelleen eheä, paikkakunnan historiaa ilmentävä näyttävä kokonaisuus. Tilan 1700-luvulta peräisin oleva aitta sijaitsee kauempana omakotitalon pihalla, jonne se on siirretty.

Välitalo

Uuden pientaloalueen ympäröimä, viereisestä Sarkkisen kantatilasta lohkottu tila, jossa vanhaa ja uudempaa rakennuskantaa. Vanhoista rakennuksista jäljellä ovat 1825 rakennettu asuinrakennus, jossa on ollut sisäänlämpiävä pirtti, sekä aitta 1800-luvun alusta. Yhdessä viereisen Sarkkisen tilan kanssa kohde muodostaa historiallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden.

Maakunta-arkkitehti kävi 16.11.2016 tilalla 244-401-1-324. Tilan omistaja kertoi täydennysrakentamissuunnitelmista korttelissa 8093 ja suunnitelmista siirtää tilalla oleva 1800-luvun aitta Sarkkisen pihapiiriin. Tilalla 244-401-1-324 olevat muut entiset Välitalon talousrakennukset on tarkoitus purkaa. Viereisellä tilalla (244-401-1-348) olevaa Välitalon 1825 rakennettua vanhaa päärakennusta purkusuunnitelmat eivät tiettävästi koske.

Pohjois-Pohjanmaan liiton kommentti

Korttelin 8093 maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) voidaan kehittää täydennysrakentamalla, kun maakuntakaavan suunnittelumääräyksen velvoite edistää Välitalon kulttuuriperintöarvojen säilymistä toteutetaan sijoittamalla uusi rakentaminen Välitalon vuodelta 1825 periytyvän asuinrakennuksen perinteistä asemaa tukien. Välitalon 1800-luvun alun aitta voidaan siirtää uudelle paikalle Välitalon pihapiiriin tilalle 224-401-1-348 tai Sarkkisen pihapiiriin tilalle 224-401-1-350. Muut tilalla 244-401-1-324 olevat talousrakennukset voidaan purkaa.

Täydennysrakentamisen tehokkuus ja korkeus korttelissa 8093 tulisi sopeuttaa arvokkaiden Sarkkisen

ja Välitalon pihapiirien ja ympäröivän omakotirakentamisen mukaisesti.

Oulussa 30.11.2016

Kirsti Reskalenko

Maakunta-arkkitehti, TkT, arkkitehti SAFA

Pohjois-Pohjanmaan liitto

Sepänkatu 20, 90100 OULU

Puhelin 040 685 4030 Telefax 08 311 3577

Architect, Regional Land Use Planning, Sc.D.(Tech.)

Council of Oulu Region Sepänkatu 20, 90100 OULU

Phone: +358 40 685 4030 Fax +358 8 311 3577

Pohjois-Pohjanmaa - Nuorten maakunta Oulu Region - The Youngest in Finland

|