

**Kempeleen asemakaavan muutos ja
laajennus/ Metsärinteen asuinalueen
laajennus
Luonnosvaiheen palautteet ja vastineet**

Ylikylä/Haapamaa (105/017)

Ketolanperä/Ketolanperä (206/018)

Asianumero: 244Dno-2021-306

Vaihepvm: 3.9.1016





Sisällys

Asiakirjan alaotsikko	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Nähtävilläolon aikana saapunut palaute	3
Kaavaluonnos liitteineen oli nähtävillä	3
Saapuneet viranomaislausunnot ja niiden vastineet.....	4
Lupa- ja valvontavirasto	4
Oulun museo ja tiedekeskus, rakennettu kulttuuriympäristö	6
Oulun museo ja tiedekeskus, arkeologinen kulttuuriperintö	7
Oulun seudun liikenne.....	9
Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos.....	11
Pohjois-Suomen elinvoimakeskus	13
Digita towers Oy.....	17
Kempeleen vesihuolto Oy	18
Saapuneet osallisten mielipiteet ja niiden vastineet.....	19
Mielipide 1	19
Mielipide 2	19
Mielipide 3	20
Mielipide 4	20
Mielipide 5	22
Mielipide 6	22
Mielipide 7	23
Mielipide 8	24
Mielipide 9	24
Mielipide 10	25
Mielipide 11	26
Mielipide 12 (Allekirjoittajana 13 Kaavoitettavan alueen asukasta)	27
Mielipide 13	31



Nähtävilläolon aikana saapunut palaute

Kaavaluonnos liitteineen oli nähtävillä 4.3.-3.4.2026. Kuulemisaikana pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja muilta kaavahankkeen osallisilta.

Aineistosta saapui kahdeksan (8) viranomaislausuntoa seuraavilta viranomaisilta:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Oulun museo ja tiedekeskus, rakennettu kulttuuriympäristö
- Oulun museo ja tiedekeskus, arkeologinen kulttuuriperintö
- Oulun seudun liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Digita towers Oy
- Kempeleen vesihuolto Oy

Oulun seudun ympäristötoimi, Lapin Elinvoimakeskus ja Suomen Erillisverkot oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa kaavaluonnosaineistoon.

Lisäksi saapui kolmetoista (13) osallisten mielipidettä, joista yhdellä oli kolmetoista allekirjoittajaa.



Saapuneet viranomaislausunnot ja niiden vastineet

Lupa- ja valvontavirasto



Lausunto
1.4.2026
POPELY/774/2021 ja LVV-U/53638/2026
Julkinen

1 (2)

Kempeleen kunta, Tekniset palvelut / Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Lausuntopyyntö 3.3.2026

Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Metsärinteen asuinalueen laajennus, valmisteluaineisto

Kempeleen kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta (LVV) lausuntoa Kempeleen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen valmisteluaineistosta (työnimi Metsärinteen laajennus) 3.4.2026 mennessä. Vastuuviranomainen liikennejärjestelmään ja maanteihin liittyvissä asioissa on Pohjois-Suomen elinvoimakeskus, vesihuoltoasioissa Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus ja mm. hulevesien määrällisissä asioissa Lapin elinvoimakeskus.

Meluselvityksen, melumääräysten, rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta LVV:llä ei ole huomautettavaa.

Luontoarvot

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaavan valmisteluaineisto on pääosin riittävä kaavan vaikutustenarviointiin. Lajitietokeskuksen tietohaku tulee kuitenkin päivittää ja tarkistaa, onko vuoden 2021 jälkeen tullut uusia kaavoituksessa huomioitavia lajihavaintoja. Kaava-alueen ympäristössä olevat luonnonsuojelu- ja Natura-alueet olisi hyvä esittää kaavaselistuksessa kartalla.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kanahaukka kuuluu pesäpaikkauskollisiin lajeihin, joiden pesäpaikkoihin sovelletaan luonnonsuojelulain 70 §:n 3 momentin mukaista ympärivuotista suojaa. Kaava-aineiston perusteella ei selviä, kuinka lähelle suojellun lajin pesimäpaikkaa suunnitteilla oleva korttelialue ja tie sijoittuvat. Lisäksi jää epäselväksi, onko vuoden 2021 luontoselvityksen yhteydessä pystytty paikantamaan pesää vai perustuuko salassa pidettävässä liitteessä esitetty tieto Lajitietokeskuksen havaintotietokannan poimintaan. Lajitietokeskuksen havaintotiedosta löytyy samalta kohdalta epätarkka lajihavainto vuodelta 1999. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavoituksessa on selvítettävä, sijaitseeko luonnonsuojelulla suojeltu pesimäpaikka kaavan vaikutusalueella.

Pohjavedet

Kaavaselistuksessa on tunnistettu, että kaava-alue sijoittuu kokonaan vedenhankintaa varten tärkeälle Kempeleenharjun pohjavesialueelle ja vedenottamon tehokkaalle valuma-alueelle. Lupa- ja valvontavirasto pitää pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä pääosin asianmukaisina. Pohjavesien suojelun kannalta on olennaista, ettei alueelle läjitetä happamia sulfaattimaita.



Vaikka yleismääräyksissä on kielletty happamien sulfaattimaiden läjitys alueelle, tulee ml-kaavamääräystä (*Ohjeellinen alueen osa, johon rakentamisen yhteydessä jäävien maamassojen läjitys on sallittua.*) lisäksi täydentää kiellolla siitä, ettei alueella sallita happamien sulfaattimaiden läjitystä.

Yleisiin kaavamääräyksiin on syytä lisätä, että rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista.

YSL:n 17 § rajoittaa maankäyttöä pohjavesialueella, joten yleismääräyksessä oleva sana "saattaa" tulisi poistaa kaavamääräyksestä. Koska maalämpöjärjestelmiin liittyy pohjaveden pilaantumiseriski ja esimerkiksi vesilain mukaisen luvan saaminen niille on epävarmaa, pyytää LVV kuntaa harkitsemaan niiden kielltoa kaava-alueella ja suosittamaan muiden lämmitysjärjestelmien (esim. ilma-vesi-lämpöpumput) käyttöä alueella.

Tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Elina Saine ja ratkaissut ylitarkastaja Juha Katajisto.

Tiedoksi

LVV / Antje Neumann, Maria Ekholm-Peltonen, Larri Liikonen
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus / Aki Huttunen
Lapin elinvoimakeskus / Riku Sanaksenaho
Pohjois-Suomen elinvoimakeskus / Minna Nikula

Lupa- ja valvontavirasto
Postiosoite: PL 20, 13035 LVV
Puhelinvaihte: 0295 254 000
kirjaamo@lvv.fi | lvv.fi

Vastine

Luontoarvot

Täydennetään selostusta lajitietokeskuksen, luonnonsuojelualueiden ja Natura-alueiden tiedoilla sekä huomioidaan tiedot vaikutusten arvioinnissa.

Selvityksen tekijältä varmistetun tiedon mukaan kanahaukan pesä paikannettiin maastonselvityksissä liitekarttaan merkittyyn paikkaan. Täydennetään vaikutusten arviointia tämän osalta.

Pohjavedet

Tehdään ehdotettuja muutoksia pohjavesialuetta koskeviin määräyksiin. Kunta ei näe kaavamääräysten luettavuuden vuoksi tarpeelliseksi toistaa happamien sulfaattimaiden läjityskieltoa osa-aluetta koskevassa määräyksessä. Lämmitysjärjestelmiä koskeva suositus lisätään rakentamistapaohjeeseen.



Oulun museo ja tiedekeskus, rakennettu kulttuuriympäristö



OULUN MUSEO-
JA TIEDEKESKUS

Lausunto
OUKA/3196/10.02.01/2026
27.03.2026

1(2)

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut / kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Viite

Lausuntopyyntönnä 3.3.2026

Asia

KEMPELE, Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Metsärinteen asuinalueen laajennus, kaavaluonnos / rakennettu kulttuuriympäristö

Oulun museo- ja tiedekeskukselta on pyydetty lausuntoa Kempeleen Metsärinteen asuinalueen kaavamuutoksen ja -laajennuksen luonnoksesta. Asemakaavaluonnos on nähtävillä 4.3.-3.4.2026 välisen ajan. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä ja arvokkaita maisema-alueita.

Asemakaavalla muodostetaan 99 erillispientalojen (AO) tonttia (joista 77 kpl uusia), 4 yhtiömuotoisten pientalojen tontti (AP), 1 erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AOR), 1 maatilojen talouskeskusten alue sekä 2 palvelujen ja asumisen tonttia (PA). Lisäksi muodostuu liikennealueita, lähivirkistysalueita (VL), leikkipuistoja (VK) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita (ET).

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan vaihemaakuntakaavat 1.-3. sekä 18.8.2025 voimaan määrätty energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava. Alueella on voimassa Oulun seudun yleiskaava 2020 (YM 18.2.2005) ja Ketolanperän osayleiskaava (kv 25.2.2006), joissa kaava-alueelle on osoitettu mm. asuinalue (A), asumistarkoituksiin käytettävä asemakaavoitettava alue (AP-1), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), suojavyöhyke (sv) ja eläinsuojan suojavyöhyke (sv-3). Suunnittelualueen reunalle itäosaan on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Osalla aluetta on voimassa Kempeleen asemakaavan laajennus 2008-144 ja Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus 2008-443. Asemakaavoissa alueelle on osoitettu mm. erillispientalojen korttelialue (AO) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH).

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Museo on Kempeleen kunnan pyynnöstä käynyt arvioimassa kaava-alueella sijaitsevan inventoidun kohteen Keinäsantie 21. Museon lausunto on liitetty kaava-aineiston selvityksiin. Kaava-alueen ulkopuolella Ketolanperäntien toisella puolella sijaitsee neljä inventoitua kohdetta ja hieman kauempana lännessä sijaitsee Sipolan agraarimaisema. Lähin valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Limingan lakeuden kulttuurimaisema sijaitsee kaava-alueen lounaispuolella lähimmillään muutaman kilometrin etäisyydellä. Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Metsärinteen asuinalueen kaavaluonnoksesta.

Juhani Turpeinen
kulttuuriympäristöintendentti

Marja Lähtenmäki
rakennustutkija

OULUN MUSEO- JA TIEDEKESKUS

PL 53, 90015 Oulun kaupunki
Email: kulttuuriymparisto.ppm@ouka.fi
<https://oulunmuseumutiedekeskus.fi>
Y-tunnus: 0187690-1

Vastine

Merkittään tiedoksi.



Oulun museo ja tiedekeskus, arkeologinen kulttuuriperintö



**OULUN MUSEO-
JA TIEDEKESKUS**

Lausunto
OUKA/3196/10.02.01/2026
13.03.2026

1(2)

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

Viite Lausuntopyyntönnö 04.03.2026

Asia Lausunto KEMPELE Metsärinteen asuinalueen asemakaavan muutos ja laajennus, luonnos ja päivitetty OAS / arkeologia

Kempeleen kunta on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivalta Oulun museo- ja tiedekeskukselta lausuntoa koskien Metsärinteen asuinalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnosta ja päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Kempeleen Ylikylän Haapamaan (105/017) ja Ketolanperän (206/018) tilasto- ja pienalueilla. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Hovimetsäntien jatkamista Ketolanperäntiehen asti ja laatia siihen tukeutuvalle alueelle asemakaava. Lisäksi tarkoituksena on selvittää ympäröivien rakennettujen alueiden tiivistämistä ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä.

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin kiinteä muinaisjäänne *Metsärinne* (muinaisjäänneostunnus 1000011000) sijaitsee noin 400 metriä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Suunnittelualueella on toteutettu arkeologinen perusinventointi vuonna 2005 (*Kempele. Tutkimuskertomus arkeologisesta perusinventoinnista syksyllä 2005/Krapu*). Karttatarkastelun perusteella myös historiallisen ajan asutus on syntynyt alueelle melko myöhäisessä vaiheessa. Maanmittauslaitoksen 5p laserkeilausaineiston perusteella alueella ei myöskään ole maanpäälle erottuvia rakenteita tai anomalioita, jotka viittaisivat alueella sijaitseviin ennestään tuntemattomiin muinaisjäänneksiin.

Kaavahankkeessa ei ole tarkoitus tehdä uusia arkeologisia selvityksiä. Vaikka kaava-alueen arkeologinen selvitys on jo suhteellisen vanha, riittää tässä tapauksessa alueen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäänneosastorekisteriin viitaten. Viittaus on tehty kaavaselostuksessa asianmukaisesti.

OULUN MUSEO- JA TIEDEKESKUS

PL 53, 90015 Oulun kaupunki
Email: kulttuuriymparisto.ppm@ouka.fi
<https://oulunmuseojatiedekeskus.fi>
Y-tunnus: 0187690-1



**OULUN MUSEO-
JA TIEDEKESKUS**

Lausunto
OJKA/3196/10.02.01/2026
13.03.2026

2(2)

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavahankeen luonnoksesta tai päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Juhani Turpeinen
kulttuuriympäristöintendentti

Matleena Riutankoski
arkeologi

Vastine

Merkitään tiedoksi.



Oulun seudun liikenne

Lausunto

1.4.2026

Kempeleen kunta
Tekniset palvelut/
Kaavoitus
kirjaamo@kempele.fi

Oulun seudun liikenteen lausunto Kempeleen asemakaavaluonnos / Metsärinteen asuinalueen laajennus

Joukkoliikenteen näkökulmasta suunnittelualue muodostaa laajemman kokonaisuuden kuin nyt tarkasteltava asemakaava-alue. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee nykyinen Metsärinteen asuinalue, jossa on jo toteutunutta pientalovaltaista maankäyttöä ja voimassa olevia asemakaavoja. Metsärinteen alue on rakentunut vaihteittain ja muodostaa laajan, yhdyskuntarakenteeltaan väljän kokonaisuuden. Nyt laadittava asemakaavan muutos ja laajennus täydentää tätä kokonaisuutta laajentamalla asutusta Ketolanperäntien suuntaan.

Kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö ei painotu suoraan olemassa olevan joukkoliikennereitin varteen, eikä kaava sellaisenaan muuta alueen joukkoliikenteen perusratkaisuja. Joukkoliikenteen käyttö alueella tukeutuu jatkossakin pääosin Ketolanperäntien varrella sijaitseviin pysäkkeihin. Tästä syystä kävely- ja pyöräyhteyksien toimivuus, jatkuvuus ja turvallisuus pysäkeille korostuvat joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta.

Kaavaluonnoksessa esitetyt jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukevat joukkoliikenteen käyttöedellytyksiä, ja niiden laatuun ja selkeyteen on perusteltua kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Lisäksi Ketolanperäntien pysäkkiympäristöjen ja pysäkkien varustelun kehittäminen tukee joukkoliikenteen käytettävyyttä ja houkuttelevuutta.

Pitkällä aikavälillä Metsärinteen ja Haapamaan alueiden asukasmäärän kasvu voi lisätä tarvetta tarkastella joukkoliikenteen roolia osana alueellista liikkumista. Vaikka alueen maankäyttö on pientalovaltaista, joukkoliikennepalveluihin liittyvää palautetta tulee alueelta säännöllisesti. Joukkoliikenteen näkökulmasta Metsärinteen ja



Lausunto

1.4.2026

Haapamaan alueita on perusteltua tarkastella jatkossa yhtenä kokonaisuutena mahdollisia joukkoliikenteen reititys- ja palveluratkaisuja arvioitaessa. Tähän liittyen kaava-alueen koillisosassa Hovinmetsäntien suunnassa on tarkoituksenmukaista varautua mahdollisiin linja-autoliikenteen kääntöpaikkajärjestelyihin pitkällä aikavälillä.

Kaavaluonnoksen mukaisella maankäytöllä ei arvioida olevan merkittäviä välittömiä vaikutuksia joukkoliikenteen linjastoon tai palvelutasoon.

Joukkoliikennesuunnittelija
Samuli Siltala
samuli.siltala@ouka.fi
044 703 2028

Vastine

Kempeleen kunta yhtyy joukkoliikenneviranomaisen näkemykseen Metsärinteiden alueen joukkoliikenteen kehittämisestä ja käsillä olevan kaavan vaikutuksista joukkoliikennejärjestelmään.

Kaava-alueen koillisosaan lisätään tilavaraus joukkoliikenteen kääntöpaikalle tulevaisuuden mahdollisiin tarpeisiin varautuen.



Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos



Pohjois-Pohjanmaan
pelastuslaitos



Pohde
Pohjois-Pohjanmaan
hyvinvointialue

1

LAUSUNTO
23.03.2026

Kempeleen kunta
tekniset palvelut/kaavoitus
PL 12

90441 Kempele

Viite: Lausuntopyyntö 4.3.2026

LAUSUNTO KEMPELEEN METSÄRINTEEN ASUINALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS- JA LAAJENNUSLUONNOKSESTA

Kempeleen kunta on esittänyt Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitokselle lausuntopyynnön Metsärinteen asuinalueen asemakaavan laajennuksen luonnosvaiheen aineistosta.

Suunnittelualue sijoittuu Haapamaan ja Ketolanperän pienalueille ja koskee kortteleita 17070-17073 sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Hovinmetsäntien jatkamista Ketolanperäntiehen asti ja laatia siihen tukeutuvalle alueelle asemakaava. Lisäksi tarkoituksena on selvittää ympäröivien rakennettujen alueiden tiivistämistä ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä.

Pelastusviranomainen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottoapaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamuutoksissa.

Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min.

Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Tämä tulee erityisesti ottaa huomioon suunniteltaessa katuja ja ajoteitä, joilla ei ole läpiajoa. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että alueelle suunnitellun pistotien päään kääntöympyrän kääntösäde on riittävä myös raskaille pelastusajoneuvoille. Asemakaavaan merkittyjen ajoyhteyksien osalta tulee huomioida niiden sijoitus, mitoitus ja kantavuudet siten, että kohde on saavutettavissa pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Pelastusviranomainen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta siten, että naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi ympäristöministeriön paloturvallisuusasetuksen (848/2017) 29 §:n mukainen 8 metriä. Mikäli rakennusten välinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
Raahen paloasema
Pajuniityntie 1
92150 Raahen

Saila Kauppinen
erityisasiantuntija
saila.kauppinen@pelastustoimi.fi
Puh. 044 429 6104



Pohjois-Pohjanmaan
pelastuslaitos



Pohde
Pohjois-Pohjanmaan
hyvinvointialue

2

Kaavoitustyön yhteydessä tulee varmistaa, että alueella on riittävästi pysäköintialueita sen toimintojen luonne huomioon ottaen.

Suunnittelualue sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle Kempeleenharjun 1- luokan pohjavesialueelle ja vedenottamon tehokkaalle valuma-alueelle. Kaavoitettavalle alueelle ei esitetä teollisuutta.

Tulvauhan alaiselle alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia kemikaalisäiliöitä.

POHJOIS-POHJANMAAN PELASTUSLAITOS

Salla Kauppinen
erityisasiantuntija

Vastine

Palopostien sijainnit ovat luottamuksellista tietoa, eikä niitä saa esittää julkisesti nähtävillä olevissa kaava-aineistoissa. Asemakaavassa voidaan esittää infrarakenteiden runkolinjat, mutta ei yksittäisiä vesipisteitä.

Kempeleen kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennukset on rakennettava vähintään neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta. Rakennusvalvontaviranomainen voi antaa tapauskohtaisesti rakentaa lähemmäksi rajaa mm. palomääräykset huomioiden.

Katualueiden mitoituksessa ml. kääntöpaikat on huomioitu pelastustoiminnan tarpeet.

Asemakaavan yleismääräyksissä määrätään rakennuksia tonteille sijoitettaessa huomioimaan pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen. Osa ajoyhteyksistä on muutettu katualueeksi. Lisäksi sitovaan rakennustapaohjeeseen tarkennetaan, että pelastusteinä käytettävät ajoyhteydet on rakennettava ja ylläpidettävä siten, että ne kestävät erityistilanteissa raskaan liikenteen painon.

Yleismääräyksissä on määrätty pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä, joka kunnan näkemyksen mukaan on pientalovaltaiselle alueelle tyyppilinen ja riittävä.



Pohjois-Suomen elinvoimakeskus



Elinvoimakeskus

Lausunto

1 (4)

1.4.2026

PSU/1359/2026

Kempeleen kunta
PL 12
90441 KEMPELE
kirjaamo@kempele.fi

Kuulutus 4.3.2026

Lausunto Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Metsärinteen asuinalueen laajennus -asemakaavahankkeen kaavaluonnoksesta

Kempeleen kunta pyytää lausuntoa Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus, Metsärinteen asuinalueen laajennus -asemakaavahankkeen kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue sijoittuu Kempeleessä Haapamaan ja Ketolanperän pienalueille. Asemakaavan tavoitteena on tutkia Hovinmetsäntien jatkamista Ketolanperäntiehen asti ja laatia siihen tukeutuvalle alueelle asemakaava. Lisäksi tarkoituksena on selvittää ympäröivien rakennettujen alueiden tiivistämistä ja kunnallistekniikan kehittämisen edellytyksiä.

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus lausuu kaavaluonnoksesta seuraavaa.

Liikenneosasto toteaa, että Ketolanperäntie (mt 18637) on oikeaoppisesti merkitty kaavakartalla kaduksi, sillä se ei ole LT-kelpoinen asemakaava-alueen kohdalla. Ketolanperäntie tulisi kuitenkin merkitä korttelille 18011 saakka kaduksi eli kaava-alueella tulee laajentaa sen verran Ketolanperän suuntaan. Tällä hetkellä esimerkiksi Riistatieiltä Ketolanperäntielle ulottuvan kävelyn ja pyöräilyn väylän kohdalla oleva liittymänuoli ei vahvistu, sillä se ei ole kaava-alueella.

Liikenneosasto näkee tärkeänä kaavaselvityksessä olevan maininnan siitä, että alueidenkäyttölain 83 § 4 momentin mukaan maanteiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiassa muuta kuin paikallista liikennettä. Ketolanperäntien liikenne on pääosin paikallista liikennettä. Ellei olemassa oleva maantie täytä alueidenkäyttölain 83 § 4 momentin mukaisia säännöksiä, tulee se kaavoittaa kaduksi. Lähtökohtana on ollut, että muutokset kaavamerkintöjen osalta tehdään myös maanteihin liittyen, kun asemakaavoitus joko laajenee tai asemakaavapäivityksiä tehdään, jossa samassa yhteydessä kaava-alueella olevat tai niiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat maantiet kaavoitetaan kaduksi, mikäli ne eivät ole LT-kelpoisia.

Liikenneosasto muistuttaa, että asemakaavassa kaduksi osoitettu maantie muuttuu vasta erillisellä kadunpitopäätöksellä kaduksi ja maantie lakkaa vasta kadunpitopäätöksen jälkeen. Näin ollen kaavan hyväksyminen ja



lainvoimaiseksi tulo ei vielä muuta liikenneväylän hallinnollista luokkaa. Kadunpitopäätökset tehdään tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Ennen Ketolanperäntien muuttamista kaduksi asemakaavoitetun alueen kohdalla, on tarpeen päivittää kaavamerkinnot myöhemmin myös muilta osin asemakaava-alueella Ketolanperäntien osalta sitä myötä, kun asemakaavamuutoksia tehdään esimerkiksi Zeppeliinin suunnassa. Zeppeliinin kohdalla Ketolanperäntien alkuosa on jo muutettu kaduksi valtatie 4 suunnasta Nerolantien liittymään saakka.

Liikenneosasto toteaa, että korttelin 18011 kulkuyhteyttä tulee vielä tarkastella kaavaehdotusvaiheeseen mennessä. Tällä hetkellä kulku on kaavakartalla osoitettu kortteliin Riistatien kautta, sillä Ketolanperäntietä johtaa Riistatielle vain kävelyn ja pyöräilyn väylä ja sitä koskeva liittymä. On kuitenkin mahdollista, että ajoneuvoilla kuljetaan liittymästä Riistatien suuntaan, mikäli kulkua ei esimerkiksi rakenteellisesti estetä. Tämä voi aiheuttaa haasteita liikenneturvallisuuden näkökulmasta, joten kulkuyhteyttä on vielä hyvä tarkastella tai osoittaa esimerkiksi kaavamääräyksiin, että ajoneuvojen kulku liittymän kautta on estettävä.

Kaavatyössä on laadittu erillinen valuma-aluealajuinen hulevesiselvitys. Selvityksen mukaan kaavoituksen mukaisen rakentamisen lisääntyminen alueella kasvattaa jonkin verran alueen hulevesien määrää. Itäosassa virtaamat kasvavat nykytilanteeseen nähden huomattavasti ja länsiosassa jonkun verran. Suunnitelmassa esitetään viivytysaltaan sijoittamista alueen itäosaan ja länsiosassa viivytys järjestetään olemassa olevia rakenteita (ojitukset/painanteet) hyödyntämällä.

Hulevesiselvitystä tulee tarkentaa maantiealueelle ja sen kautta kulkevien vesien osalta. Koska hulevesiä kertyy ja kulkeutuu laajalta alueelta kaava-alueen ulkopuoleltakin, tulee nykyisten maantien kuivatusrakenteiden mitoituksen riittävyys kaavan mukaisessa tilanteessa selvittää jo kaavavaiheessa. Suunnitelmassa ei ole huomioitu kaikkia maantien alittavia rumpuja. Esimerkiksi kaava-alueeseen rajautuvan Ketomutkan kohdalla johtuu maantierummun ja edelleen yksityistierummun kautta valuma-alueen vesiä Tuohino-ojaan päin. Kohdetta ja alueella olevia rumpuputkia ei hulevesiselvityksessä ole huomioitu. Maantien kuivatusrakenteet: sivuojat, liittymärummut pyörätien ja maantien alittavat rummut ja niiden mitoituksen riittävyys tulee selvittää. Mikäli ilmenee, että maantien kuivatusrakenteiden mitoitus ei ole riittävä kaavan mukaisessa tilanteessa, tulee kunnan suunnitella ja toteuttaa omalla kustannuksellaan mitoituksen vaatimat rakenteet. Maanteiden mitoitusta tarkasteltaessa on huomioitava Väyläviraston ohje: "Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu, 93/2023"

Hulevesiselvityksen taulukoissa on ristiriitaa otsikoiden ja tekstin välillä. Taulukon 2 tulisi kuvata kaavan mukaista tilannetta, mutta saraketsikoissa viitataan nykytilanteeseen. Oletettava virhe otsikossa on hyvä vaihtaa virheellisten tulkintojen välttämiseksi.

Hulevesien käsittelyn konkreettiset ratkaisut ja vaikutusten arviointi kaavan muutosten suhteen puuttuvat selostuksesta tai ne on esitetty liian



yleispiirteisesti, eikä sen perusteella voida ottaa kantaa kaavan mukaiseen tilanteeseen ja sen vaikutuksiin maantien rakenteisiin. Kaavaselostukseen tulisi lisätä lyhyt yhteenveto ja kuvaus hulevesiselvityksen mukaisista periaatteista ja ratkaisuista sekä arvio hulevesien määrällisistä ja laadullisista vaikutuksista.

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus muistuttaa, että hulevesiä ei tule johtaa suoraan maantien kuivatusrakenteisiin. Rakentamisvaiheessa tulee vaatia kiinteistökohtaista kuivatussuunnitelmaa varsinkin kiinteistöiltä, joihin on tulossa paljon vettä läpäisemätöntä pinta-alaa. Mikäli vesiä johdetaan maantien kuivatusrakenteisiin, tulee kyseinen suunnitelma hyväksyttävä myös Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksella.

Elinvoimakeskus näkee tärkeänä, että kaavahankkeen yhteydessä on laadittu meluselvitys. Liikenneosasto muistuttaa, että rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä tarvittaessa omalla kustannuksellaan tarkemmat melumittaukset ja suunnitella tulosten pohjalta mahdollisesti tarvittavat melusuojaukset. Elinvoimakeskus ei ota kuitenkaan kantaa siihen, miten melusuojaus toteutetaan, vaan kiinteistön omistajan on keskusteltava asiasta kunnan rakennusvalvonnan kanssa. Elinvoimakeskus ei osallistu yksittäisten kiinteistöjen osalta melumittauksen eikä melusuojauksen kustannuksiin tai toteuttamiseen. Mahdollinen meluaita tai muu melusuojarakenne tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Mikäli melusuojausrakenteita sijoitetaan suoja-alueelle, tulee niihin hakea maantien suoja-alueelle rakentamisen poikkeuslupa Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta.

Kaavaselostuksessa todetaan kappaleessa 7.3 seuraavasti: "Kempeleen kunta ohjaa alueen toteutumista, liikennealueen osalta toteutumisesta vastaa tienpitäjä eli valtio". Lausetta tulee täsmentää kaavaehdotusvaiheen selostuksessa. Kaavaselostuksessa on esitetty esimerkiksi kuvassa 11 (suositus liikenneverkon tavoitetilaksi) Ketolanperäntielle kahta uutta suojatiasaarekettä kaava-alueen kohdalla. Elinvoimakeskuksella ei ole kuitenkaan suunnitelmissa kyseiselle tieosuudelle parantamistoimenpiteitä. Liikenneosasto muistuttaa, että lähtökohtaisesti kunta vastaa maankäytön maanteille aiheuttamien muutostarpeiden suunnittelusta ja toteutuksesta, toimien yhteistyössä Pohjois-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosaston kanssa.

Kaavalausannon laatimiseen on osallistunut liikenneosastolta myös ympäristöasioista vastaava Soile Purola.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Sähköisen allekirjoituksen hyväksyntä on asiakirjan lopussa. Asian on esitellyt liikennejärjestelmästä vastaava Minna Nikula ja ratkaissut suunnitteluyksikön päällikkö Heino Heikkinen.

Vastine

Ketolanperäntie:

Jatketaan katualueen merkintää Riistatien risteykseen saakka. Läpiajo ei asemakaavamääräyksen mukaisesti ole mahdollinen. Mahdolliset ajoesteet ratkaistaan katusuunnittelussa. Kempeleen kunta yhtyy Elinvoimakeskuksen näkemykseen hallinnollisen luokan muuttumisen prosessista.



Hulevedet:

Hulevesiselvitystä täydennetään ja korjataan lausunnon huomioiden mukaisesti. Täydennetään kaavaselistusta hulevesiratkaisujen ja vaikutusten arvioinnin osalta. Lisätään kuivatussuunnitelmaa koskeva kaavamääräys.

Melu:

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja alueille, joilla melun ohjearvot ylittyvät. Ohjearvot ylittyvät osalla Ketolanperäntiehen rajoittuvien rakennuspaikkojen eteläosissa. Oleskelualueet on mahdollista sijoittaa melualueiden ulkopuolelle ja tarvittaessa melun kulkeutumista voidaan estää lisäksi tontin sisäisillä rakenteilla.

Kaavaselistus:

Tarkennetaan kaavan toteutusta koskevaa selostuksen kappaletta. Kempeleen kunnan näkemyksen mukaan parantamistoimenpiteet on tarkoituksenmukaista suunnitella siinä vaiheessa, kun myös Ketolanperäntien eteläpuolen maankäyttöä tiivistetään asemakaavalla, jolloin alueen sisäisten kulkureittien lopullinen sijainti varmistuu.



Digita towers Oy

Digita Towers Oy:n puolelta todetaan, että osana kaava-alueen infraa tulisi asemakaava-alueelle varata paikka matkaviestintukiasemalle.

Alueelle tulee uutta asutusta tulevina vuosina, jonka takia laadukkaan mobiiliverkon toiminta ja kapasiteetin riittävyys edellyttää em. uutta tukiasemaa.

Digita Towers Oy antaa mielellään asiantuntija näkemyksiä matkaviestintukiaseman sijoittelusta radioteknisesti suhteessa muuhun maankäyttöön.

Alla karttaan merkitty ehdotuksemme alueesta, johon mastoalue(EMT) olisi hyvä sijoittaa kaava-alueelle.

Televiestintämastot ovat osa digitaalista yhdyskuntainfraa ja sähköisten palveluiden alustoja, joten niiden huomiointi kaavassa on tarpeellista.

Hyvät langattomat verkkoyhteydet mahdollistavat nykyaikaisten ja tulevien sähköisten palveluiden tarjoamisen tarvealueella (häätäpuhelut, paikannus, opetus yms.).



Terveisin

Esa Piirainen
Solution Manager
Digita
Jämsänkatu 2, PL 99
00521 Helsinki, Finland
Matkapuhelin 040 555 3640
esa.piirainen@digita.fi

Vastine

Lisätään esitetylle alueelle rakennusala matkaviestintukiasemalle.



Kempeleen vesihuolto Oy



Kurikkatie 14, 90440 KEMPELE
(08) 8828 300

LAUSUNTO

1.4.2026

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

Viite 244Dno-2021-306, Metsärinteen asuinalueen laajennus

Kempeleen Vesihuolto oy:n lausunto

Alueella on olemassa olevaa vesihuoltoverkkoa mitkä on tarpeellisilta osin huomioitava johtoaluevarauksin. Nyt voimassa olevan asemakaavan alueella vesihuoltoverkko on toteutettu pääosin katualueita käyttäen, asemakaavan ulkopuolella ei niinkään. Laadittavan asemakaavan alueella on siis huomattava määrä kiinteistöjen omistamia johtoja mitkä asemakaavaehdotuksessa sijoittuvat osin muodostettaville tonteille. Kempeleen Vesihuolto oy ei vastaa kiinteistöjen omistamien johtojen siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtoja pyritään järjestelmään täydentävän vesihuoltoverkon rakentamisen yhteydessä mutta korostamme että vesihuoltoverkon järjestelyjä päästään tekemään järkevinä kokonaisuuksina sitten kun alueen katuverkko toteutetaan.

Vesihuoltoverkkoa täydentävän rakentamisen suunnittelussa johtoreitit sijoitetaan kulkuväylien varrelle. Alueella sijaitseva Kokelinojan sijainti suhteessa kaavoitettaviin rakennuspaikkoihin vaikuttaa jätevesiviemäröinnin rakentamistapaan (paineviiemäröinti/viettoviemäröinti).


Harri Lahtinen
verkostopäällikkö

Vastine

Lisätään sitovaan rakennustapaohjeeseen määräys tonteilla olevista verkostoista. Kunnan tonttien luovutus aikataulutetaan maankäytön toteutusohjelmassa katurakentamisen aikatauluihin yhteensovittaen. Uusien yksityisille tulevien tonttien osalta maankäyttösopimuksiin tulee ehto, että vesihuoltoverkoston liitytään Kempeleen vesihuolto Oy:n määräämin perustein.



Saapuneet osallisten mielipiteet ja niiden vastineet

Mielipide 1

Nähtävissä olevassa asemakaavaluonnoksessa 19.2.2026 on unohdettu piirtää [REDACTED] tilalle Rn:o [REDACTED] ja [REDACTED] liittymät Ketolanperäntielle. Tiloilta on olemassa olevia liittymiä kaksi kappaletta. Keskusteluissa kaavoituspäällikkö Murajan ja yleiskaava-arkkitehti Nurmen kanssa on sovittu, että tilan liittymistä ainakin toinen jää kulkuväyläksi tilalle. Lähitiloille kaikille on liittymä Ketolanperän tielle, joten ei ole mitään perustetta sulkea Pajulan tilan liittymiä.

Vastine

Tilat on käyty katselmoimassa kaavan luonnosvalmistelun aikana. Liikenneturvallisuussyistä Ketolanperäntielle johtavia liittymiä on tarpeen poistaa tilanteissa, joissa käyttökelpoinen korvaava yhteys rakennuspaikalle voidaan osoittaa. Kiinteistöä koskevia määräyksiä tarkennetaan kaavaehdotukseen ja rakennustapaohjeeseen siten, että sallitaan toisen liittymän säilyttäminen Ketolanperäntielle asuinpaikan käyttöön periaatteena, että verstastoimintaan liittyvä liikenne ohjautuisi uudelle Vedenhakijantielle. Liittymämuutokset on tehtävä vasta, kun rakennuspaikalle haetaan rakentamislupaa.

Mielipide 2

Tilama [REDACTED], sijoittuu itäiseltä osaltaan rajoittuen kokomittaisesti tulevaan kaava-alueeseen.

Alkuperäisessä suunnitelmassa raja-alueena oli metsäinen puisto.

Nyt tälle alueelle suunnitellaan hulevesiallasta.

Tonttimme takakulmaan laskee jo nyt vasta kaivettu runsasvetinen kanava (Keinonoja). Jo tämä aiheuttaa tonttimme vettymistä pitkälle talon taakse, etenkin kevättulvien aikaan. Suunniteltu hulevesiallas lisää alueen märkyyttä entuudestaan. Lisäksi se aiheuttaisi mm.

hyönteisten lisääntymisen alueelle kesäisin, mahdollisen hajuhaitan ja tonttimme arvonlaskemisen. Toivomme muunlaista lähestymistapaa hulevesien käsittelyyn. Olemme selvittäneet, että tähän kyllä löytyisi muitakin toimivia ratkaisuja.

Tulevalla kaavamuutoksella on merkittävä vaikutus juuri meidän tontille myös liikennejärjestelyjen muuttuessa. Tontin kulman lähelle on tulossa linja-autopysäkit ja liikenteenjakaja. Pyörätie ja autotie on suunniteltu kulkemaan tontin rajan myötäisesti läheisyyteen. Metsäinen puisto olisi tärkeä vaimentamaan liikenteen ääniä ja suojaamaan näköesteenä, liikenteen todennäköisesti lisääntyessä Metsärinteeltäkin. Toivomme täten tulevamme kuulluksi ja odotamme yhteydenottoa asiaan liittyen.

Vastine

Hulevesiratkaisua tarkennetaan siten, että tonttia vasten jää puustoinen suojavyöhyke.



Mielipide 3

Hei,
kiitos mahdollisuudesta antaa vastine Metsärinteen asuinalueen laajennuksen asemakaavaluonnoksesta, koskien korttelialuetta [REDACTED] aluetta.
Asemakaavaluonnoksessa esitetään, että tontillamme [REDACTED] sijaitseva metsäpalsta kaavoitettaisiin yhdeksi tontiksi, jonka jatkeeksi sijoittuisi viheralue. Haluaisimme esittää tähän muutoksen.
Toivomme, että kyseinen metsäpalsta jaettaisiin kahdeksi erilliseksi tontiksi yhden sijaan. Kummankin tontin pinta-alaksi jäisi yli 2000 neliömetriä. Näemme tämän ratkaisun kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisempaan.
Lisäksi esitämme, että suunnitelmassa osoitettu viheralue poistetaan kokonaan. Viheralueen alkuperäinen tarve on liittynyt alueella kulkeneeseen maalämpöputkeen, joka ei ole enää käytössä. Eikä tule olemaan vastaisuudessaakaan käytössä. Näin ollen viheralueelle ei ole enää perusteltua tarvetta.
Olemme valmiita keskustelemaan asiasta tarkemmin ja antamaan lisätietoja tarvittaessa.

Vastine

Tehdään ehdotetut muutoksen niin, että kaukolämpöputkea varten osoitetaan tontin rajalle johtoaluevaraus.

Mielipide 4

Hei,

Tässä muutammat seikat viitaten Kempeletalolla käymäämme maanomistajatapaamiseen 1.4.2026, ja sen pohjalta esille tullesiiin asioihin.

Asemakaavaluonnoksen ja alueen suunnitelman mukaisesti omistamamme kiinteistön [REDACTED] osalta kunnalle olisi menossa maita yhteensä noin 1924,4 m2, joka on omistamastamme kiinteistöstä noin 22,4 prosenttia. Tämä on käsittääkseni isoimpia suhteellisia menetyksiä koko kaavoitettavalla alueella.

Kiinteistön Itäpuolelle on suunniteltu lähivirkistysalue (VL) entisen kaukolämpölinjan päälle, sekä lisäksi Keinäsentien/kadun leventäminen on suunniteltu tehtäväksi käytännössä kokonaan meidän kiinteistömme puolelle.

Perusteena lähivirkistysalueelle on ollut toiminnassa oleva kaukolämpölinja, jonka päälle ja vierelle virkistysalue on piirretty. Asiaa on selvitelty yhdessä naapurikiinteistön [REDACTED] omistajan kanssa sekä Oulun Seudun Sähkön, että linjaan liittyvän lämpövoimalan omistajan [REDACTED] suunnalta. Kyseinen kaukolämpölinja on katkaistu ja tulpattu kokonaan lämpövoimalan päästä irti verkosta, ja Oulun Seudun Sähkön mukaan kyseessä on enää "pelkkää romurautaa".

Mitään perustetta kyseiselle VL-alueelle ei enää siis ole, joten olemme päättäneet vaatia sen poistamista yhdessä naapurikiinteistön omistajan [REDACTED] kanssa. Tämä muutos poistaa ylimääräiset maa-alueiden menetykset, ja mahdollistaa molemmille kiinteistöille [REDACTED] lisärakennuspaikat, johon liittyen kävimmekin tapaamisessa keskustelua. Naapurikiinteistöllä on samanlaiset intressit ja ajatukset asiasta. Varsinainen linjahan jää kiinteistöjen rajalle, eikä sen päälle tästä syystä muutenkaan rakennettaisi kummaltakaan puolelta.

VL-alueen poistamisen jälkeen kunnalle on menossa meidän kiinteistöstä edelleen noin 1101,6m2 maata kadun leventämisen johdosta, joka on vieläkin 12,8 prosenttia omistamastamme kiinteistöstä. Tämä ei tietystikään yhdenvertaisuusperiaatteita täytä, koska esimerkiksi saman kadun vastapuolella oleva huomattavasti suurempi kiinteistö ei joudu luovuttamaan samasta syystä kunnalle käsittääkseni yhtään maata, vaan välissämme oleva katualue levennetään juuri meidän kiinteistön puolelle.

Keskustelimme kaavaluonnoksessa osoitetun yhden uuden rakennuspaikan sijaan kahdesta rakennuspaikasta kiinteistömme rakentamattomalle osalle (Itäpuoli), jotka olisivat noin 2078,2 neliön suuruisia per rakennustontti, mikäli uudet rakennuspaikat muodostetaan keskenään saman suuruiseksi ja noin 1100m2 kiinteistöstämme menee kunnalle.

Mikäli tässä esitetyt toiveemme hyväksytään/huomioidaan, olemme valmiit hyväksymään maksimissaan sen noin 1100m2 suuruisen kiinteistömme osan luovuttamisen kunnalle kadun leventämistä varten, mutta vaadimme kadun levennyksen tarpeen kriittistä tarkastelua (suunnitelmassa "pihatie/kiinteistöille ajo sallittu-tyyppinen katu"), jotta katualuetta ei levennetä yhtään enempää kuin se on pakollista, ja



maata lunastetaan meiltä mahdollisimman vähän. Esimerkiksi nykyisen talomme kohdalla on lähellä katua autokatos, ajoluiskat katokseen ja pysäköintialuetta, jotka tulee huomioida kadun leventämisen, sekä ojan ja sähkölinjan siirtämisen yhteydessä. Katuhan päätytty suunnitelmassa meidän kohdalle, ja jatkuu vain pyörätienä.

Lisäksi edellä mainitusta syystä pidämme kohtuullisena, että noin suuren kiinteistömme osan menetyksestä johtuen, uusia tontteja ei käsitellä maapoliittisesta ohjelmasta poikkeavana, jolloin korvaus ilmeisesti nousisi toisen tontin osalta tasolle 40%. Vastaavia rakennustontteja ollaan kaavoittamassa reilusti lähiympäristöön ihan ohjelman mukaisenakin. Pyydämme, että kaavoituskorvauksen määrässä huomioidaan suhteellisen iso maa-alueen menetys kiinteistöistämme, ja kaavakorvauksessa käytetään alennettua prosenttia, eli hieman matalampaa kuin elinvoimavaliokunta on ohjannut (35%). Ehdotuksemme on 25 % meidän kiinteistön osalta.

Molemmat uudet rakennuspaikat tulee kaavoituksen yhteydessä saada itsellemme, sekä tietysti nykyinen rakennuspaikka myös kaavoitetaan ja pysyy meillä. Lisäksi keskustelimme tapaamisessa siitä, että voimme vielä kaavoitushankkeen loppuvaiheessa tehdä päätöksen, että kaksi uutta rakennuspaikkaa palautetaan yhdeksi suuremmaksi rakennuspaikaksi, mikäli haluamme edetä yhdellä uudella rakennuspaikalla kahden sijaan.

Muita keskustelussa esiin nousseita aiheita tiekunnan ja alueen asioista:

1. Keinäsentie kaipaa nykytilassa selvästi kunnostusta. Olisi hyvä synkronoida jo ajatukset kunnan kanssa jatkosta, koska tie tulee kaavoituksen yhteydessä osaksi uutta katuverkostoa. Kunnostus olisi hyvä tehdä yhdessä kunnan kanssa, ja uusien suunnitelmien mukaisena, mikäli yksityistietä lähdetään tiekunnan toimesta yksityisellä rahalla peruskorjaamaan.
2. Keinäsentien vartta pitkin kulkee matalahko ilmajohto, joka vaikeuttaa uusien rakennuspaikkojen rakentamista, ja esimerkiksi isompien kulkuneuvojen kulkemista uusille ja nykyisille rakennuspaikoille. Tämä kannattanee muuttaa maakaapeloinniksi esimerkiksi tien/kadun korjaamisen yhteydessä.
3. Metsärinteen laajennuttua hulevesiat ovat tällä alueella menneet kehnompaan suuntaan. Tätä asiaa on hyvä tutkia tarkkaan kaavoituksen edetessä, sillä alueella on aiempaa suuremmat hulevesimäärät Metsärinteen laajennuttua, ja ongelmakohtia on muutamissa paikoissa esiintynyt. Myös meidän kiinteistön pohjoisosat ovat selvästi muuttuneet kosteikoiksi tämän myötä. Esimerkiksi kiinteistömme pohjoislaidalla sijaitseva puuliiteri on alkanut routia ja vajota sen jälkeen, kun Metsärinteen uusimmat osat ja muutokset ojituksissa on tehty. Samoin rakentamattoman osan "takalaita" pohjoisen puolelta on muuttunut kosteammaksi. Osa ojituksista ei toimi oikein tällä hetkellä. Onko tätä mahdollista kartoittaa kunnan kanssa, ja tehdä asialle jotain? Nykyisiä ojia ja niiden paikkoja olisi hyvä tarkastaa ja korjata, sekä järjeistää myös tulevia rakennuspaikkoja ajatellen uusiksi. Ojituksia kulkee aika paljon kunnan omistamien maiden puolella.

Kiitoksia tapaamisesta ja hyvästä keskustelusta!

Vastine

Tehdään esitetyt muutokset rakennuspaikan lisäämisestä ja VL-alueen poistosta. Kiinteistöjen rajalle osoitetaan johtoaluevaraus kaukolämpöputkea varten. Katualueiden rajoja tarkennetaan.

Kaavakorvausprosentit ovat yhtenäiset koko kaavahankkeen alueella eikä niistä tehdä vähennyksen myytävien maapinta-alojen mukaan. Katualueiksi myytävän maan korvauksesta sovitaan erillisessä kauppakirjassa.

Keinäsentien katusuunnitelmat tehdään suunnittelumäärärahojen puitteissa kaavan saatua lainvoiman.

Kaavamääräyksessä on kielletty uusien ilmajohtojen rakentaminen kaava-alueelle.

Hulevesiselvitystä tarkistetaan ehdotusvaiheeseen.



Mielipide 5

Hei,

Liittyen vireillä olevaan Metsärinteen asuinalueen laajennushankkeeseen.

Alla kommentit omistamamme kiinteistön [REDACTED] osalta:

- Koska tontille kulku muuttuu Vinttikujan kautta, kunnan on vastattava kaikista kuluista ja rakentamisesta jossa uusi tieyhteys viedään tontilla olevaan asfaltoituun pihaan asti asukkaan toivomassa paikassa (liitteen kuvassa nuolella osoitettuna). Eli käsittäen tien+asfaltoinnin myös kiinteistön puolella nykyiseen asfaltin rajaan asti.
- Uusi tie Vinttikuja on sijoitettava vähintään 4 metrin etäisyydeltä kiinteistön rajasta jotta tieyhteys ei aiheuta liikaa melu yms rasitetta kiinteistölle ja tien ja tontin väliin on mahdollista istuttaa tarpeeksi näkö/melusuoja.
- Myöskin kaikki läpiajo (moottori/mopoliikenne) on teknisesti ja kielloin estettävä kyseisen tien kautta nykyiselle Keinäsentielle (uudelle Keinäsenkujalle).
- Toivoisimme että Vinttikujalle ei tulisi katuvalaistusta koska makuuhuoneen ikkunat lähellä ja valaistus häiritsee. Talossa toinen puolisko tekee 3-vuorotyötä.

Toivoisin että saisin vastauksen niin tiedän että palaute on tullut perille.

Kiitos.

Vastine

Kunta vastaa uuden tonttiliittymän toteuttamisesta kiinteistön rajalle saakka nykyisen liittymän poistuessa kaavan myötä. Liittymä toteutetaan alueen katurakentamisen yhteydessä.

Katualueen mitoituksen mukaan ajoradan reuna sijaitsee 3 metrin päässä katualueen/kiinteistön reunasta. Ratkaisut, kuten istutukset tarkentuvat katusuunnitelmassa, yleisesti ottaen tonttikatujen varsille ei istuteta kasvillisuutta katualueelle. Kiinteistönomistajan toteuttamat istutuksen tontin puolella ovat mahdollisia.

Asemakaavaratkaisu ei mahdollista läpiajoa vinttikujalta Keinäsentielle. Ratkaisut liikennemerkkihajauksen ja mahdollisten ajoesteiden osalta tarkentuvat katusuunnittelussa. Kunnan liikennepoliittisten periaatteiden mukaisesti tonttikadut valaistaan.

Mielipide 6

Huoleni koskee Ketolanperäntien liikennemäärien kasvua etenkin Ketolanperän koulun kohdalla. Ketolanperäntie-Mantuksenkuja-Luonungintie sekä luontopolun/hiihtoladun parkkialueen liittymä muodostavat alueen, joka on jo nykyisillä liikennemäärillä vaarallinen koululaisille. Lisäksi Luonungintien ja koulun liittymä sekä koulun liittymää vasten olevat yksityistiet muodostavat risteyskeskittymän, jonka turvallisuus on heikko jo tällä hetkellä, saati liikenteen lisääntyessä. Liikenne koulun suuntaan tulee väistämättä lisääntymään tämän omakotialueen kaavoituksen myötä. Ketolanperäntien ja Luonungintien liikennejärjestelyt ja turvallisuuspuutteet koulun kohdalta on hoidettava kuntoon, ennen kuin kaava voi edetä ja alueen rakentaminen alkaa.

Lisäksi kannan huolta Ketolanperäntien länsipuolella asuvien lasten koulumatkan turvallisuudesta. Alueella, johon uusi kaava tuo merkittävästi lisää liikennettä, ei ole turvallisia tien ylityspaikkoja, vaan lasten on ylitettävä jo nyt vilkasliikenteinen tie työmatkaliikenteen seassa ilman suojateitä, jotta he pääsevät pyörätielle. Tämä koskee alakouluikäisten ja yläkouluikäisten lasten lisäksi kaikkia Ketolanperäntien länsipuolella asuvia henkilöitä. Mielestäni kaava ei voi edetä, ennen kuin Ketolanperäntien ylitys on turvallinen tien länsipuolella asuville henkilöille.

Kaavahanke myös rajoittaa Ketolanperän alueen maaseutumaisen asumisen ja maaseutuelinkeinon harjoittamisen mahdollisuuksia. Alueella on edelleen runsaasti maaseutuelinkeinonharjoittajia, hevosharrastajia sekä muuta harrastus-/yritystoimintaa, joka on alueelle syntynyt juuri alueen tarjoaman väljän ja maaseutumaisen asutuksen ja siihen liittyvien luontoarvojen vuoksi.



Vastine

Asemakaavalla voidaan ratkaista liikennekysymykset ainoastaan asemakaavoitettavan alueen sisällä. Kaava alueen ulottaminen Ketolanperän koululle ei ole tässä hankkeessa tarkoituksenmukaista. Ketolanperän koulun ympäristön liikennetarkistuksia voidaan tarkastella Ketolanperän koulun alueen asemakaavahankkeessa, joka on kunnan kaavoituskatsauksessa mainittu resurssien puitteissa edistettävänä hankkeena. Asemakaava-alueen ulkopuolella maantienpidosta vastaa Elinvoimakeskus. Asemakaavalla suunniteltujen parannustoimenpiteiden toteutusvastuista sovitaan asemakaavaprosessissa.

Kunnan näkemyksen mukaan parantamistoimenpiteet kuten ylitykset Ketolanperäntien länsipuolelta on tarkoituksenmukaista suunnitella siinä vaiheessa, kun myös Ketolanperäntien eteläpuolen maankäyttöä tiivistetään asemakaavalla, jolloin alueen sisäisten kulkureittien lopullinen sijainti varmistuu.

Maaseutuelinkeinojen vaatimat suojaetäisyydet huomioidaan kaavaratkaisussa.

Mielipide 7

Aihe: Palaute Kempeleen asemakaavan muutos ja laajennus – Metsärinteen asuinalueen laajennus. Kiitos tulevaisuuteen tähtäävästä suunnittelusta

Hei,

Haluamme antaa positiivista palautetta Metsärinteen asemakaavan laajennuksen suunnitteluprosessista ja lopputuloksesta. On ilahduttavaa nähdä, että Kempeleen kunnassa panostetaan näin vahvasti pitkäjänteiseen ja kestävään kehittämiseen.

Erityisen hyvää tässä kaavaprosessissa on ollut:

- Tulevaisuusvisio: Arvostamme sitä, miten kaava ottaa huomioon kunnan tulevaisuuden tarpeet eikä keskity vain hetkellisiin ratkaisuihin. Suunnitelma viestii Kempeleen kunnan halusta kehittää aluetta vetovoimaisena ja elinvoimaisena paikkana pitkälle tulevaisuuteen.
 - Prosessin laatu: Kaavaprosessi on ollut selkeä ja hyvin johdettu, mikä antaa asukkaille luottamusta kunnan päätöksentekoon.
- Ehdotamme Hiittikuja -nimisen tieosuuden nimeksi Murrinkuja, koska kaavasuunnitelman alueelle on nimetty Murrinpuisto. Perustelu: Hiittikuja on jo käytössä Oulussa.

Kiitos kaavoitustimille hyvästä työstä! Toivomme, että vastaava tulevaisuuteen katsova ote jatkuu myös kunnan seuraavissa hankkeissa.

Vastine

Kaavaluonnosvaiheessa esitetty Hiittikuja-kadunnimi on jo käytössä Oulun seudulla.

Nimistötoimikunta on käsitellyt kaava-alueen nimistön muutostarpeet kokouksessaan 15.4.2026.

Kokouksessa on päätetty esittää Hiittikujan nimeämistä Murrinkujaksi. Kempeleen kunta kiittää yhteistyöstä.



Mielipide 8

Pidän hyvänä, että Metsärinteen (Hovimetsäntie) perältä Ketolanperäntielle on kaavoitettu pyörätie. Tämä on Ketolanperän alakoulun oppilaiden koulumatkan kannalta välttämätön ja sen rakentamisessa tulee kiirehtiä. Jos kaava ei etene muilta osin, tulee pyörätie toteuttaa pikaisesti erillishankkeena.

Huomautan, että edelleenkin alueen rakentamisen tiivistämisen liikenne- ja meluhaitat kohdistuvat valtaosin Koivikkokaan ja Pirttikujan alueelle. Paras ratkaisu olisi kunnostaa Hakolankuja ja Keinäsentie niiden nykyisille paikoilleen, jolloin rakentamisen tiivistämisestä johtuvat haitat jakautuisivat tasaisemmin alueen kaikille kiinteistöille. Materiaaleissa esitetty laskema Koivikkokaan liikenteen nykytilasta on epärealistisen suuri.

Huomautan myös, että Pirttikujan päähän kaavoitettavien uusien tonttien kulkuyhteys Ketolanperäntielle tulee järjestää Keinäsentien kautta – se on luontevin ja lyhyin kulkusuunta.

Kolmantena asiana huomautan, että Hovimetsäntien perän pyörätieyhteys kaipaa rinnalleen myös autotien. Nyt kaavassa olevan julkisten lähipalveluiden korttelialueen liikenne kuormittaa muuten täysin turhaan Ketolanperäntien liikennettä, kun nykyisestä Metsärinteen risteyksestä (Hovimetsäntien ja Ketolanperäntien risteys) asioidaan edestakaisia matkoja julkisten lähipalveluiden korttelialueelle. Varsinkin, jos kyseessä on päiväkotia, niin aamun ja iltapäivän saattoliikenne nostavat tarpeettomasti Ketolanperäntien liikennettä, sillä lähes kaikki matkat suuntautuvat Metsärinteeltä Zeppeliiniä kohti, jolloin asukkaiden on tehtävä edestakainen matka Murtoon päin. Luontevampaa olisi hoitaa saattoliikenne Metsärinteen perältä jatkuvalta autotieltä julkisten lähipalveluiden korttelialueelle ja jatkaa sitten matkaa Ketolanperäntiellä.

Vastine

Kaavassa on Hovinmetsäntien jatkeen osalta varattu tila sekä auto, että pyörätielle. Väylät toteutetaan investointimäärärahojen puitteissa.

Meluselvityksen mukaan melutason ohjearvot eivät Koivikkokaan ja Pirttikujan alueilla ylity lukuun ottamatta Ketolanperäntiehen rajoittuvien rakennuspaikkojen eteläosia. Tilanne ei muutu olennaisesti nykytilanteeseen verrattuna nykyisten pihojen oleskelualueiden sijaitessa melualueen ulkopuolella. Uusia katuja ja muuta infraa on tarkoituksenmukaisinta rakentaa sinne, minne uutta maankäyttöä osoitetaan. Keinäsentien pohjois-eteläsuuntaisen osuuden varteen ei ole tulossa sellaista määrää uutta rakentamista, joka perustelisi tien leventämisen asemakaavakadun mittoihin.

Mielipide 9

Mielipiteemme koskien Metsärinteen asuinalueen laajennusta

Asumme osoitteessa [redacted] [redacted] Autoliikenteen määrä tulee lisääntymään todella paljon Ketolanperäntiellä Metsärinteen asuinalueen laajennuksen vuoksi ja Hovintien jatkamisesta Ketolanperäntielle. Tämä lisää liikenteen aiheuttaman melun määrä kotimme/pihaamme. Toivomme että suunnitelmassa otetaan huomioon myös meidän aivan Ketolanperäntien varressa asuvien asumisviihtyvyys, toivomme että Ketolanperäntiellä olevaa 50km/h nopeusrajoitusta jatketaan tulevan Hovimurron tien ohi. Tällä hetkellä Ketolanperäntiellä ajellaan surutta ylinopeuksia. Liitteessä "Metsärinteen liikennejärjestelmä" oli myös asiaa puoltava perustelu 50km nopeusrajoituksesta.

Tilamme [redacted] Ketolanperäntien pyörätien puoleisella laidalla on vanha kuusialue, joka toimii näkösuojana pihallemme. Kuusialue on ehdottomasti säilytettävä.

Vastine

Melutason ohjearvot ylittyvät osalla Ketolanperäntiehen rajoittuvien rakennuspaikkojen eteläosissa. Oleskelualueet on mahdollista sijoittaa melualueiden ulkopuolelle ja tarvittaessa melun kulkeutumista voidaan estää lisäksi tontin sisäisillä rakenteilla.



Elinvoimakeskus vastaa maantien kunnossapidosta ml. nopeusrajoituksista. Pitkällä aikavälillä Ketolanperäntie muuttuu asemakaava-alueilla kunnan kaduksi. Kunnan ylläpitämien katujen nopeusrajoituksista vastaa kunta.

Kaavan mukaan katualuetta ei laajenneta kiinteistön puolelle. Maanomistaja päättää kiinteistöllään olevista istutuksista.

Mielipide 10

Nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa 19.2.2026 on piirretty pyörätie omistamallemme tilalle Rn:o [REDACTED]. Piirretyn pyörätien kohdalla on tällä hetkellä Riistatie, joka on rasiitteena tilallamme. Mikäli pyörätie toteutuu suunniteltuun kohtaan, on paikan päällä ehdottomasti käytävä suunnittelemassa yhdessä kanssamme hanketta. Pyörätie tulisi rakentaa huomioiden olemassa olevat rakennukset ja pihat, säästäten mahdollisimman paljon tonttiamme. Sovitaan aika tälle katselmukselle.

Uuden suunnitellun Riistatien päähän, joka rajoittuu tonttiimme, on piirretty kääntöpaikka. Kääntöpaikan ja tonttimme väliin olisi hyvä jättää ns. Suojavyöhyke tai istuttaa suojapuustoa huomioiden edelleen erittäin tiivis rakentaminen tällä kohtaa tilaa.

Kaiken kaikkiaan olemme sitä mieltä, että uutta rakennettaessa pitäisi huomioida jo olemassa oleva rakennettu ympäristö ja uusi mukauttaa sen mukaan. Eikä niin, että uusi rakennettava infra ja asujamista menee jo olemassa olevan edelle.

Vastine

Pyörätie on osoitettu kaavassa nykyisen Riistatien kohdalle eikä sen toteuttaminen edellytä rakennusten siirtämistä tai purkamista. Ratkaisut tarkentuvat katusuunnittelussa kaavan saatua lainvoiman.



Mielipide 11

Mielipide koskien Metsärinteen asuinalueen laajennusta, 244Dno-2021-306

1. LINNUNPÖNTÖT. Ylläpidän kaavoitettavalla alueella neljää Kempeleen - Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistyksen linnunpönttöä. Pesimäkausi on jo käynnissä. Pyydän että pöntöt saisivat olla paikoillaan syksyyn asti. Siirrän pöntöt syys-lokakuussa 2026 toiselle alueelle. Kunnanpuutarhurilla on tieto pönttöjen sijainnista. Tässä pönttöjen koordinaatit (Maastokartat, astekoordinaatit) sekä kuva sijainneista liitteenä (Karttaselain): [REDACTED] ; [REDACTED] , [REDACTED] ; [REDACTED] , [REDACTED] ; [REDACTED] , [REDACTED] .

2. LINTUSELVITYS. Lintuselvitys on jo viisi vuotta vanha, tehty 2021. Kaavoitettavalla alueella on varttunutta metsää ja on selvää, ettei lintuselvitys ole ajan tasalla. Linnusto on väistämättä muuttunut jo sen takia, että Metsärinteen koillisosaan on rakennettu lisää varttuneen metsän päälle ja sieltä linnut ovat joutuneet väistymään toisille alueille. Ongelmallisina kohtina pidän Keinäsentien itäpäähän metsän päälle kaavoitettua rakennuspaikkaa paikalla, jossa olen toistuvasti havainnut hömötiaisia. Siinä on vieressä puron uoma, jollaisten lähellä hömötiaiset mielellään pesivät. Havainnot ovat nähtävissä Tiira.fi ja ainakin suurin osa myös Laji.fi. Toinen ongelmallinen kohta on 18008 - 18009 (en saa kadunnimestä selvää), jonka itäpää on luontoarvoiltaan korkeiden arvojen aluetta. Kaavoitettavalla alueella tulee tehdä uusi lintuselvitys nykytilanteen selvittämiseksi.

3. Kaavan ilmastovaikutuksissa ei mainita selväsanaisesti, että Metsärinteen kokonaisuudessaan on kaavoitettu varttuneen metsän päälle. Lisävahinkojen aiheuttamista pitäisi välttää. Metsärinteen asuinalueen laajennuksessa tiehanke ja pajuttuneen pellon päälle rakentaminen ovat ok, mutta varttuneet, kosteahkot metsäalueet pitäisi jättää rauhaan rakentamiselta ja muistaa, että jos talo on vieressä, niin metsästä tulee käytännössä koirapuisto.

Vastine

1. Merkitään tiedoksi.
2. Selostusta täydennetään Laji.fi-tiedoilla. Linnustonselvityksessä on todettu alueella olevan monipuolinen linnusto ja, että näille tulisi jättää riittävä alue rakentamisen ulkopuolelle. Kaavaratkaisussa jää huomattavasti selvityksen suosituksia suurempi alue rakentamisen ulkopuolelle. Luontoarvoiltaan merkittävä alue on huomioitu kaavamääräyksissä ja rakentamistapaohjeen suosituksissa.
3. Tarkennetaan ilmastovaikutusten arviointia kaavaselostukseen.



Mielipide 12 (Allekirjoittajana 13 Kaavoitettavan alueen asukasta)

MUISTUTUS

Kempeleessä 1.4.2026

Sivu 1/6

Metsärinteen asemakaavan muutos ja laajennus 2026

244Dno-2021-306

Koivikkohaan liikennejärjestelyt

Mielestämme palautettamme kaavarunkosynteesiin ei ole huomioitu riittävästi. Kaavaluonnoksen mukainen liikennejärjestely tekee Koivikkohasta huomattavasti nykyistä vilkkaammin liikennöidyn kadun, muuttaen sen pienestä tonttikadusta kokoojakaduksi.

Liikenneturvallisuus

Tällä hetkellä Koivikkohakaa käyttää kaikkiaan kymmenen kotitaloutta. Kaavaehdotuksen toteutuessa **kadun alkuosan liikennemäärä kasvaisi käytännössä kymmenkertaiseksi.**

Koivikkohaan varrelle rakennettaessa ei ole varauduttu läpikulkuluonteiseen liikenteeseen pihojen suunnittelun, talojen äänieristyksen tai huonesijoittelun osalta. Ajoneuvoliikenteen merkittävä kasvu lisää olennaisesti riskiä erityisesti lasten ja jalankulkijoiden turvallisuudelle. **Liikenteen kasvu yli kymmenkertaiseksi ei ole kadun käyttötarkoituksen vähäinen, vaan olennainen muutos.**

Suunnitelman mukainen ratkaisu heikentää oleellisesti liikenneturvallisuutta, lisää melu- ja häiriöhaittoja sekä alentaa asumisviihtyvyyttä ja kiinteistöjen arvoa. **Kaikki tämä haitta kohdistuu pienelle osalle alueella jo olemassa olevia kiinteistöjä.** Lisäksi Koivikkohaan liittymä asemoituu Ketolanperäntien sisämutkaan, joka paikkana ei sovellu hyvin suuremmalle, keskitetylle liikenteelle.

Melu- ja asumisviihtyvyyksivaikutukset

Liikennemäärän kymmenkertaistuminen lisää oleellisesti myös liikennemelua. Tällainen kasvu vastaa noin 10 desibelin lisäystä, mikä koetaan käytännössä melutason lähes kaksinkertaistumisena. **Meluselvityksessä vaikutuksia ei ole arvioitu riittävällä tarkkuudella Koivikkohaan korttelin asukkaiden osalta.**

Liikennelaskelman epäselvyys ja vaikutusten aliarviointi

Liikennetarkastelun ([Metsärinteen liikennetarkasteluiden koonti, WSP 2021](#)) kohdassa C (Koivikkohaka) nykytilanteen liikennemäärä on reilusti ylimitoitettu. Esitetty nykytila, noin 100 matkaa vuorokaudessa, vääristää yksittäisten kiinteistöjen ohi kulkevan liikennemäärän kasvun laskelmaa.

Liikennetarkastelu on tehty Koivikkohaan alkuosan liittymäpisteessä yhdistäen Koivikkohaan ja Pirttikujan liikenne samaan lukuun, mikä ei kuvaa yksittäisten kiinteistöjen todellista



tilannetta. Esimerkiksi Koivikkokaan toisen kiinteistön liittymä avautuu suoraan kadulle, ja nykyisin liikennettä sen ohi kulkee vain kolmeen kotitalouteen. Kaavaehdotuksen toteutuessa kyseisen liittymän ohi kulkisi arviolta 31–37 kotitalouden asukkaat, eli liikenne yli kymmenkertaistuisi.

Tarkastelun karkea taso ja siitä seuraava ylimitoitettu nykyliikenteen arvio johtavat siihen, että kaavan liikennevaikutukset Koivikkokaan alkupään kiinteistöille jäävät olennaisesti aliarvioituiksi.

Vaihtoehtoista ratkaisua ei ole arvioitu

Vaikutusten arviointi on puutteellinen, koska esittämäämme toteuttamiskelpoista vaihtoehtoa ei ole tarkasteltu lainkaan.

Kirjallisesti ja suullisesti jätetyissä ehdotuksissamme (31.7.2023, 19.12.2023, 31.1.2024 (myös visioituna ks. alla) ja 19.3. 2024) liikenne jakautuisi tasaisemmin useamman kadun kesken ja **säilyttäisi koko alueen pientalomaisen luonteen**. Hakolankujan ja Keinäsentien nykyisen tieverkoston kunnostaminen mahdollistaisi niin ikään kunnan tavoitteen rakennettujen alueiden tiivistämisestä.

Ote 31.1.2024 lähettämästämme ehdotelmasta



Punaisella yhteydet, joita mielestämme ei tulisi rakentaa.
Sinisellä yhteydet, jotka ovat mielestämme tarkastelun arvoisia.



Korttelin asukkaiden erikseen pyytämässä kuulemistilaisuudessa (19.3.2024) kaavoituksesta vastaavat henkilöt kertoivat, että esittämämme kaltainen vaihtoehto voisi olla 10 % silloista suunnitteluversiota kalliimpi. Emme ole nähneet tästä suunnitelmaa tai laskelmaa. **Tämä vaihtoehto pitäisi vielä ottaa tarkasteluun.** Mahdollinen pieni kustannusero ei mielestämme ole riittävä peruste keskittää kaikkia liikenteen haittoja Koivikkohaalle.

Koska Keinäsentie joudutaan joka tapauksessa uudistamaan, esitämme, että se voisi jatkaa tonttikatuna nykyiseen tapaan. Ratkaisu sujuvoittaisi Keinäsenttiessä kiinni olevien kiinteistöjen liikennettä ja keventäisi Pirttikujan sekä Koivikkohaahan liikennekuormaa. Nykyisiä Koivikkohaalta poikkeavia korttelikatuja ei tarvitsisi erikseen jatkaa. Koivikkohaahan varrella sijaitsevien talojen paikka ei ole enää muutettavissa. Sen sijaan Keinäsentien yhteyteen rakennettavat uudet kiinteistöt voidaan jo suunnitteluvaiheessa sijoittaa järkevästi tonttikatuna toimivan Keinäsentien suhteen.

Ratkaisu ei kohtele maanomistajia tasapuolisesti, koska yksittäiset kiinteistöt joutuvat kantamaan merkittävän haitan ilman vastaavaa hyötyä.

Yhteenveto ja vaatimukset seuraavalla sivulla.

Yhteenveto

Koivikkohaalle suunniteltu liikennejärjestely:

- kasvattaa liikennemäärää yli kymmenkertaiseksi
- muuttaa tonttikadun käytännössä kokoojakaduksi
- **kohdistaa haitat epätasaisesti yksittäisiin asuntoihin, joiden asukkaille oma koti on yleensä elämän suurin sijoitus. Kaavoituksesta hyötyvät vain tien päässä olevien tonttien omistajat.**
- liikennearvio perustuu epäselvään nykyliikenteen arvioon
- jättää asukkaiden esittämän vaihtoehdon arvioimatta
- heikentää liikenneturvallisuutta
- lisää melua ja asumishaittaa merkittävästi

Vaatimus

Pyydämme, että

1. Vaihtoehtoinen liikennejärjestely vaikutuksineen arvioidaan
2. Liikennelaskelma tarkistetaan realistisilla lähtötiedoilla
3. Vaikutukset yksittäisille kiinteistöille arvioidaan erikseen

Pidämme tärkeänä, että alueen liikennejärjestely säilyttää Koivikkohakaan ja Pirttikujan pientalokaturmaisien luonteen eikä keskitä liikennettä kohtuuttomasti jo olemassa olevien kiinteistöjen ohi.



Vastine

Liikenneturvallisuus ja asumisviihtyisyys

Rakennustapaohjeeseen lisätään määräys koskien suorien tonttikatuosuuksien turvallisuutta. Meluselvityksen mukaan melutason ohjearvot eivät Koivikkohaahan ja Pirttikujan alueilla ylity lukuun ottamatta Ketolanperäntiehen rajoittuvien rakennuspaikkojen eteläosia. Tilanne ei muutu olennaisesti nykytilanteeseen verrattuna nykyisten pihojen oleskelualueiden sijaitessa melualueen ulkopuolella.

Vaihtoehtojen tarkastelu ja vaikutusten arviointi:

Kokonaisliikennemäärät huomioiden liikennemäärien tarkastelu on liikenneselvityksessä tehty asemakaavasuunnittelun pohjaksi soveltuvina tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Vaikutusten arviointia tarkennetaan kaavaselostukseen.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja on tarkasteltu kaavarunkovaiheessa. Vaihtoehtoihin sisältyi versio, jossa Keinäsentie olisi osoitettu tonttikaduksi. Uusia katuja ja muuta infraa on tarkoituksenmukaisinta rakentaa sinne, minne uutta maankäyttöä osoitetaan. Keinäsentien pohjois-eteläsuuntaisen osuuden varteen ei ole tulossa sellaista määrää uutta rakentamista, joka perustelisi tien levennämisen asemakaavakadun mittoihin. Kaavarunkovaiheen palautteen perusteella Keinäsentien itä-länsisuuntaisen osuuden liikenne päädyttiin ohjaamaan kaavaratkaisussa Hovinmetsän tien jatkeelle alkuperäisestä kaavarunkovaiheen esityksestä poiketen, jossa myös tämän osuuden liikenne olisi ohjautunut Koivikkohaka-kadulle. Kaavarunkovaiheen kuvausta tarkennetaan kaavaselostukseen.

Hyötyjen jakautuminen:

Vuonna 2005 vahvistetun Oulun seudun yleiskaavan mukaan kunnan tavoitteena on ollut asemakaavoittaa asumista silloisen Hakolankujan ja Keinäsentien ympäristöön. Vuonna 2008 hyväksytty Ekokorttelin asemakaavalaajennus on ollut ensimmäinen kyseisellä alueella yleiskaavan tavoitetta toteuttava asemakaava, jonka perusteella Koivikkohaka ja Pirttikuja sekä niihin liittyvät asuintontit on muodostettu. Kyseisen asemakaavoitetun alueen kiinteistönomistajat hyötyvät voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavan laajentaminen muille yleiskaavassa asumiseen varatuille alueille ei poista tätä hyötyä.



Mielipide 13

1. Yhteystiedot

Nimi: [REDACTED]
Lähiosoite: [REDACTED]
Postinumero: 90450
Postitoimipaikka: KEMPELE
Sähköposti: [REDACTED]
[REDACTED]
Puhelinnumero: [REDACTED]
[REDACTED]
Maanomistajan tilan nimi ja Rn:o, jota mielipide koskee:
[REDACTED]

2. Kaava-alue ja mielipiteen antajien oikeusasema

Omistamme Ketolanperäntien varressa sijaitsevan [REDACTED] nimisen tilan [REDACTED] Asemakaavaluonnoksessa kiinteistö on merkitty sijaitsevan korttelissa 17077 (AO) Ketolanperäntien varressa.

Kiinteistöllä on olemassa oleva, rakennettu ja vakiintuneessa käytössä oleva pihaliittymä Ketolanperäntielle. Liittymää palvelee kiinteistölle johtava 6 metriä leveä pihatie.

Katsomme olevamme kaavahankkeen osallinen, koska asemakaavaratkaisulla on välittömiä ja olennaisia vaikutuksia kiinteistön kulkuyhteyksiin, saavutettavuuteen ja käyttöedellytyksiin (Alueidenkäyttölaki 62 §).

3. Vaatimukset

Vaadimme, että asemakaavan muutos ja laajennusluonnos palautetaan kunnalle uudelleen valmisteltavaksi, koska asemakaava ei täytä Alueidenkäyttölain 9 §:n ja 54 §:n mukaisia vaatimuksia eikä maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.



3.1 Erityinen vaatimus meluselvityksen laatimisesta

Vaadimme, että asemakaavan muutos ja laajennusluonnos palautetaan kunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava-aineistoon laaditaan liikennemeluselvitys, jossa arvioidaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat meluvaikutukset kiinteistömme osalta. Meluselvityksen lähtöarvot liikennemäärästä perustuvan vuoden 2021 tasoon eli yli 4 vuoden takaisiin liikennemääriin eikä nykytilanteeseen.

Meluselvityksessä tulee:

- arvioida liikennemäärien kasvun vaikutukset melutasoon omistamamme kiinteistön pihalualueilla ja rakennusten julkisivuilla,
- tarkastella erikseen päivä- ja yöajan melutilannetta,
- verrata laskettuja melutasoja valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaisiin ohjearvoihin,
- esittää tarvittaessa meluhaittoja lieventävät toimenpiteet, mikäli ohjearvojen ylittyminen tai niiden lähestyminen on todennäköistä.

Vaatimusta tukee korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntö selvitysten riittävydestä ja meluvaikutusten huomioon ottamisesta.

KHO:2016:183:ssa katsottiin, ettei kaava-asiakirjoissa olleiden selvitysten perusteella voitu päätellä, että alueelle suunniteltu toiminta voitaisiin järjestää siten, ettei siitä aiheutuisi lähialueille melu- ja pölyhaittaa, ja että yleispiirteinen suunnitteluohje ei riittänyt, jos vaikutusten hallittavuudesta ei ollut riittävää selvitystä.

KHO:2020:112:ssa korostetaan, että asemakaavan tulee kokonaisuutena täyttää sille asetetut sisältöä, tarkkuutta ja vaikutusten arviointia koskevat vaatimukset.

3.2 Erityinen vaatimus hulevesi- ja pohjavesivaikutusten selvittämisestä

Vaadimme, että asemakaavan muutos ja laajennusluonnos palautetaan kunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kaava-aineistoon laaditaan riittävä ja sitova hulevesi- ja pohjavesivaikutusten selvitys, jossa arvioidaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat vaikutukset pohjaveden laatuun, määrään ja muodostumiseen.

Selvityksessä tulee:

- arvioida rakentamisen ja pintojen tiivistymisen vaikutukset hulevesivirtaamiin kaavalualueella,
- tarkastella hulevesien johtamista ja hallintaa pohjavesialueen muodostumisalueella,
- esittää sitovat ja kaavatasolla ratkaistut periaatteet hulevesien viivytyksestä, imeytyksen estämisestä ja rakenteista,
- arvioida vaikutukset pohjaveden laatuun ja muodostumiseen myös poikkeuksellisten sade- ja tulvatilanteiden osalta,
- varmistaa, ettei kaavan toteuttaminen vaaranna pohjavesialueen suojeluarvoja.



Vaativuudesta tukee korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntö pohjaveden pilaantumisen arvioinnin riittävyydestä sekä hulevesien hallinnan merkityksestä pohjavesialueella.

KHO:2020:14:ssa katsottiin, ettei hulevesien hallinnasta esitettyä selvitystä voitu pitää pohjaveden pilaantumisen kannalta riittävänä, vaikka muuta riskinarviointia oli esitetty.

KHO:2021:34:ssa todettiin pohjaveden pilaamiskiellon (YSL 17 §) ehdottomuus ja se, että pilaantumisen estäminen edellyttää teknisiä ja rakenteellisia suojaustoimenpiteitä ja niiden riittävää selvityspohjaa olosuhteet huomioon ottaen.

KHO:2023:25:ssa todettiin, että kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla velvollisuus järjestää hulevesien hallinta asemakaava-alueella.

3.3 Erityinen vaatimus vaihtoehtoisen ajoyhteyden tarkastelusta ja haittojen minimoinnista

Vaadimme, että asemakaavan muutos ja laajennusluonnos palautetaan kunnalle uudelleen valmisteltavaksi siten, että asemakaava-aineistossa arvioidaan vaihtoehtoiset ajoyhteys- ja kulkuyhteyden ratkaisut omistamamme kiinteistön osalta ja esitetään ratkaisu, jolla vältetään tai olennaisesti vähennetään meille aiheutuvaa haittaa.

Vaihtoehtotarkastelussa tulee vähintään:

- arvioida ajoyhteyden vaihtoehtoiset sijainnit ja linjaukset suhteessa omistamamme kiinteistön rajaun,
- arvioida, onko olemassa olevan liittymän säilyttäminen, sen siirtäminen tai liittymien lukumäärän vähentäminen liikenneturvallisuus huomioiden mahdollista,
- arvioida puuston poistamisen tarve ja maisema- ja elinympäristövaikutukset sekä esittää lieventämistoimenpiteet, jos ajoyhteys edellyttää puuston kaatoa,
- arvioida vaikutukset meluun, liikenneturvallisuuteen, yksityisyyteen ja kiinteistön käyttöedellytyksiin,
- osoittaa, miten meille aiheutuva haitta voidaan välttää kaavan tavoitteita syrjäyttämättä.

Vaativuudesta tukee korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytäntö vaihtoehtojen ja vaikutusten selvittämisen merkityksestä sekä liikenteen järjestämisen sisältövaatimuksesta.

KHO:2008:14:ssa arvioitiin kohtuuttomuutta kokonaisuutena tilanteessa, jossa kaava osoitti katu-yhteyden maanomistajan alueen läpi, ja ratkaisussa nostettiin esiin myös valittajan esittämän tonttia säästävän

vaihtoehtojen tarkastelu osana kokonaisarviointia.

KHO:2022:56:ssa todettiin, että asemakaavan sisältövaatimus edellytysten luomisesta liikenteen järjestämiselle sisältää sekä liikenteen järjestämisen kaava-alueella että uuteen maankäyttöön liittyvät liikenneyhteydet kaava-alueen ulkopuoliseen verkkoon, ja että jos liikenteellisiä vaikutuksia koskeviin selvityksiin liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä eikä kaavaratkaisun täyttymisestä liikenteen järjestämisen sisältövaatimuksen osalta voida riittävästi varmistua, kaava on lainvastainen.



KHO:2020:112:ssa korostetaan lisäksi, että asemakaavan tulee kokonaisuutena täyttää asemakaavoitukselle asetetut sisältöä, tarkkuutta ja vaikutusten arviointia koskevat vaatimukset.

4. Valituksen perusteet

4.1 Kortteli 17077 on asemakaavassa yhtenäinen.

Asemakaavakartassa kortteli 17077 on osoitettu yhtenäisenä AO-korttelialueena ilman osa-alueen rajaa tai ohjeellista osa-alueen rajaa.

4.2 Olemassa oleva kulkuyhteys Ketolanperäntielle

Kiinteistöllä on ollut olemassa oleva, rakennettu ja jatkuvassa käytössä oleva pihaliittymä Ketolanperäntielle, jota palvelee selkeästi rakennettu ja huoltoliikenteeseen soveltuva 6 metriä leveä pihatie. Asemakaavassa tämä nykyinen liittymä poistetaan ja sen tilalle osoitetaan lähivirkistysalue (VL).

4.3 Korvaava kulkuyhteys ei ole oikeudellisesti turvattu

Asemakaavassa korvaavaksi järjestelyksi on osoitettu ainoastaan ohjeellinen "ajo"-merkkintä. Kyseinen merkkintä ei ole sitova ajoyhteys, ei perusta rasiitetta eikä ole katualue, eikä se turvaa pysyvää kulkuoikeutta. Kun asemakaavalla poistetaan olemassa oleva, tosiasiallinen kulkuyhteys, korvaavan yhteyden tulee olla oikeusvaikutteinen ja pysyvä.

4.4 Kiinteistön käyttöedellytykset heikentyvät olennaisesti

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka voidaan välttää kaavan tavoitteita syrjäyttämättä. Suoran ja vakiintuneen kulkuyhteyden poistaminen heikentää kiinteistön saavutettavuutta ja muuttaa sen liikenteellistä asemaa.

Kiinteistön omistajilla on ollut perustellut ja oikeutetut odotukset siitä, että olemassa oleva, vakiintunut kulkuyhteys sekä Ketolanperäntien maaseutumainen ja vähäliikenteinen luonne säilyvät, ellei muutokselle esitetä painavia ja riittävästi selvitettyjä maankäytöllisiä perusteita.

Näitä oikeutettuja odotuksia ei ole kaavatyössä arvioitu eikä punnittu suhteessa kaavan tavoitteisiin, mikä on vastoin asemakaavan sisältövaatimuksia ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Ekokorttelin asemakaavahankkeen yhteydessä kulkuyhteyden säilyminen on ollut osapuolten välisissä keskusteluissa lähtökohtana, mikä on osaltaan vahvistanut kiinteistön omistajien perustettuja ja oikeutettuja odotuksia olemassa olevan kulkuyhteyden pysyvyydestä.



4.5 Rakennusoikeuden säilyttäminen ei poista haittaa

Korttelin 17077 rakennusoikeus (300 k-m² + t 200) on määrällisesti sama kuin ympäröivillä AO-tonteilla. Rakennusoikeuden säilyttäminen ei kuitenkaan poista sitä, että kiinteistön käyttöedellytyksiä heikennetään olennaisesti kulkuyhteyden poistamisen seurauksena.

4.6 Rakennusoikeus suhteessa tontin kokoon ja käyttöedellytysten heikentymiseen

Kiinteistömme korttelissa 17077 on pinta-alaltaan () selvästi suurempi kuin useat ympäröivät AO-korttelin tontit. Tästä huolimatta kiinteistölle osoitettu rakennusoikeus (300 k-m² + t 200) on määrällisesti sama kuin pienemmille, paremmin saavutettaville tonteille osoitettu rakennusoikeus. Rakennusoikeuden mitoitus ei vastaa tontin kokoa eikä ota huomioon kiinteistön meluohjearvojen ylityksiä, liikenteellisen aseman heikentymistä, eikä se kompensoi kiinteistön käyttöedellytysten heikentämisestä ja kulkuyhteyden poistamisesta aiheutuvaa haittaa.

Kun asemakaava samanaikaisesti lisää melua ja liikennettä sekä poistaa vakiintuneen kulkuyhteyden, rakennusoikeuden mahdollinen lisääminen ei muodosta sellaista merkittävää nettohyötyä, jonka perusteella kaavakorvausta voitaisiin lainmukaisesti vaatia.

Koska kunnalle ei aiheudu merkittäviä uusia yhdysrakentamisen kustannuksia ja kaavamuutos ei ole yksiselitteisesti maanomistajalle edullinen kokonaisuutena, niin mielestämme kunta ei voi vaatia kaavakorvausta maankäytösopimuksella vain siksi, että rakennusoikeutta lisättäisiin. Korvaus on mahdollinen vain, jos kaavamuutos tuottaa maanomistajalle merkittävää hyötyä ja kunnalle syntyy kaavan toteuttamisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksia (KHO:2016:89).

Kun asemakaava samanaikaisesti lisää melua ja liikennettä sekä poistaa vakiintuneen kulkuyhteyden, rakennusoikeuden mahdollinen lisääminen ei muodosta sellaista merkittävää nettohyötyä, jonka perusteella kaavakorvausta voitaisiin lainmukaisesti vaatia.

Kaavamuutos ei ole maanomistajalle kokonaisuutena edullinen, vaan heikentävä, koska se lisää melu- ja liikennehaittoja ja poistaa vakiintuneen kulkuyhteyden. Näin ollen kaavamuutos ei tuota maanomistajalle sellaista merkittävää nettohyötyä, jonka perusteella kaavakorvausta voitaisiin lainmukaisesti vaatia.

4.7 Liikennemäärien kasvu ja vaikutukset kiinteistön saavutettavuuteen

Kaavaluonnoksen keskeinen tavoite on uuden katu- ja kokoojayhteyden muodostaminen Hovinmetsäntieltä Ketolanperäntielle. Tämä tulee lisäämään Ketolanperäntien liikennemääriä ja muuttamaan tien luonnetta paikallisesta asuinympäristöstä liikenteellisesti vilkkaammaksi yhteydeksi. Kaava-aineistoon sisältyvän liikennemäärätarkastelun mukaan Koivikkohaaran liikennemäärät kaksinkertaistuvat tasolle noin 140 automatkaa vuorokaudessa ja noin 26 matkaa iltapäivähuipputunnilla. Lisäksi vaihtoehdossa 1 Metsärinteen ja Ketolanperäntien välisen uuden liikenneyhteyden kautta arvioidaan kulkevan noin 360 matkaa vuorokaudessa, joista noin 200 automatkoja.

Pyydämme, että asemakaavan muutos ja laajennusluonnostyössä:

- esitetään kiinteistökohtainen liikennevaikutusten arviointi () n kohdalla,



- arvioidaan vaikutukset liikenneturvallisuuteen, erityisesti tonttiliittymien ja kevyen liikenteen osalta,
- tarkastellaan vaihtoehtoja, joilla läpikulkuliikenteen haittoja voidaan vähentää.

4.8 Vaikutusten arviointi on puutteellinen

Alueidenkäyttölain 9 § edellyttää, että kaava perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § täsmentää vaikutusluokat (ihmiset, luonnonympäristö, vesi, liikenne, maisema). Kaava-aineistossa ei ole esitetty kiinteistökohtaista arviota nykyisen liittymän poistamisen vaikutuksista eikä arviota siitä, onko ohjeellinen "ajo" pysyvä ja riittävä ratkaisu, eikä vaihtoehtotarkastelua haittojen lieventämiseksi.

Asemakaavan keskeinen tavoite on **jatkaa Hovinmetsäntietä Ketolanperäntiehen** ja ohjata Metsärinteen asuinalueen liikenne tätä kautta. Kaava-asiakirjoissa todetaan, että Ketolanperäntie toimii kaavan liikenteellisenä rajapintana ja että liikennevaikutuksia on tarpeen tarkastella. Kiinteistömme Ketolanperäntie 449 sijaitsee välittömästi tällä vaikutusalueella. Kaava-aineistossa ei ole kuitenkaan esitetty kiinteistökohtaista liikennemäärien kasvuarviota, liikenneturvallisuusarviota tonttiliittymien osalta eikä arviota siitä, miten Ketolanperäntien luonteen muutos vaikuttaa olemassa olevaan asuinympäristöön. Asemakaava muuttaa Ketolanperäntien varren luonnetta merkittävästi maaseutumaisesta asuinympäristöstä liikenteellisesti kuormittuneemmaksi kokoojatieympäristöksi, ilman, että olemassa olevien kiinteistöjen asemaa ja oikeutettuja odotuksia on arvioitu. Kaava ei osoita lieventäviä toimenpiteitä (liikenteen rauhoittaminen, meluntorjunta, liittymäjärjestelyt), eikä tasapainota uusien asuinalueiden hyötyjä ja olemassa oleville kiinteistöille aiheutuvia haittoja. Tämä on vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta, jota oikeuskäytännössä on pidetty keskeisenä asemakaavoituksen lähtökohtana. Kaavaluonnos merkitsee merkittävää muutosta alueen maankäyttöön ja ympäristön luonteeseen. Metsärinteen asuinalueen laajentaminen ja ympäröivien alueiden tiivistäminen muuttavat Ketolanperäntien varren luonnetta maaseutumaisesta ympäristöstä taajamaisemmaksi. Vaikutusten arviointi jää tältä osin yleiselle tasolle, eikä täytä Alueidenkäyttölain 9 §:n vaatimusta kaavan olennaisten vaikutusten riittävästä selvittämisestä.

Pidämme tärkeänä, että:

- muutoksen vaikutuksia olemassa olevien kiinteistöjen asumisviihtyvyyteen arvioidaan huolellisesti,
- kaavaratkaisuissa huomioidaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu,
- asemakaavoitus ei heikennä olemassa olevien kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia ilman selkeitä, perusteltuja syitä.

5. Asemakaavan vaikutukset valittajan kiinteistöön

5.1 Yhteenveto liikennemäärien kasvusta ja merkityksestä kiinteistön kannalta

Liikennemäärätarkastelu osoittaa merkittävää liikennemäärien kasvua erityisesti Koivikkokaan ja Ketolanperäntien liittymän suuntaan. Tämä korostaa kiinteistön



saavutettavuuteen, liittymäratkaisuihin ja liikenneturvallisuuteen kohdistuvia vaikutuksia tilanteessa, jossa olemassa oleva kulkuyhteys poistetaan ilman sitovaa korvaavaa ratkaisua.

5.2 Liikennemäärien kasvusta aiheutuvat meluhaitat ja niiden arvioinnin puutteellisuus

Kaava-aineistoon sisältyy 15.10.2025 laadittu meluselvitys. Selvityksen mukaan Ketolanperäntien varressa sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten piha-alueilla päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvot ylittyvät jo nykytilanteessa ja ylitykset jatkuvat ennustetilanteessa liikennemäärien kasvaessa. Asemakaavassa ei kuitenkaan esitetä meluntorjuntatoimenpiteitä näiden kiinteistökohtaisten ylitysten lieventämiseksi.

Meluselvityksessä aluetta on pidetty täydennysrakentamisena (ns. vanhana alueena), jolloin yöaikaisena ohjearvona sovelletaan 50 dB tasoa. Tästä huolimatta yöohjearvo ylittyy valittajan kiinteistöllä.

Asemakaava muuttaa Ketolanperäntien varren luonnetta merkittävästi liikenteellisesti kuormittuneemmaksi kokoojatieympäristöksi. Tästä aiheutuvia meluvaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi valittajan kiinteistön kannalta eikä kaavassa ole osoitettu ratkaisuja, joilla tunnistetut meluhaitat voitaisiin estää tai olennaisesti vähentää.

5.3 Liikennemelun lieventämistoimenpiteet ja niiden tarkastelun puute

Mikäli meluselvityksessä todetaan ohjearvojen ylittyminen tai niiden lähestyminen, asemakaavassa on arvioitava ja esitettävä liikennemelun lieventämistoimenpiteet. Kaava-aineistoon sisältyvä meluselvitys osoittaa ohjearvojen ylityksiä valittajan kiinteistön piha-alueilla, mutta kaavassa ei ole tarkasteltu eikä esitetty meluntorjunnan lieventämistoimenpiteitä näiden haittojen vähentämiseksi.

Lieventämistoimenpiteitä ei ole arvioitu vaihtoehtoisesti eikä ratkaistu kaavatasolla esimerkiksi liikenteen järjestelyjen, melusteiden, nopeusrajoitusten tai muiden rakenteellisten keinojen avulla. Näin ollen meluhaittojen hallinta on jätetty avoimeksi, vaikka selvityksen perusteella haittojen olemassaolo on tunnistettu.

5.4 Melu- ja liikennevaikutusten yhteisarvio ja kaavan vaikutusten selvittämisen puutteellisuus

Liikenne- ja meluvaikutuksia on tarkasteltava kokonaisuutena, koska liikennemäärien kasvu ja melun lisääntyminen ovat toisiinsa kiinteästi sidoksissa. Kaava-aineistoon sisältyvä meluselvitys osoittaa liikennemäärien kasvun aiheuttamia meluhaittoja, mutta kaavassa ei ole esitetty lieventämistoimenpiteiden vaihtoehtotarkastelua eikä ratkaisuja ohjearvojen ylitysten poistamiseksi.

Meluselvityksen laatiminen ei korjaa asemakaavan lainvastaisuutta, koska selvitys osoittaa ohjearvojen ylityksiä valittajan kiinteistön piha-alueilla eikä asemakaavassa esitetä keinoja näiden ylitysten lieventämiseksi tai poistamiseksi. Näin ollen asemakaava ei perustu Alueidenkäyttölain 9 §:n edellyttämään riittävään vaikutusten selvittämiseen



eikä täytä Alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimuksia terveellisestä ja viihtyisästä elinympäristöstä.

5.5 Hulevesivaikutukset pohjavesialueella ja selvityksen riittämättömyys

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Kempeleenharju 1 -pohjavesialueen muodostumisalueelle. Hulevesiselvityksen mukaan rakentamisen myötä hulevesivirtaamat kasvavat itäosassa noin 72 l/s ja länsiosassa noin 16 l/s nykytilaan verrattuna. Selvityksessä esitetään viivytysallasta itäosaan ja todetaan, että koska viivytysallas sijoittuu pohjavesialueen muodostumisalueelle, veden imeytyminen maaperään tulee estää esimerkiksi bentoniittirakenteella, ja toteutustapa jätetään tarkennettavaksi jatkosuunnitteluun.

5.6 Hulevesi- ja pohjavesivaikutusten lieventämistoimenpiteet ja niiden tarkastelun puute

Hulevesiselvityksessä esitetään viivytysallas ja todetaan imeytymisen estämistarve, mutta keskeiset ratkaisut (rakenteiden lopullinen mitoitus ja toteutustapa, tontikohtaiset viivytysratkaisut ja pohjavesialueen vaikutus rakennustapaan) on jätetty jatkosuunnitteluun. Lieventämistoimenpiteitä ei ole esitetty asemakaavassa sitovina määräyksinä tai kaavaratkaisua ohjaavina periaatteina.

5.7 Ohjeellisen ajoyhteyden sijoittuminen Koivikkohaahan suunnalla, vaikutukset rajavyöhykkeeseen ja puustoon sekä vaikutusten arvioinnin puutteellisuus

Asemakaava-aineistossa valittajan kiinteistölle Koivikkohaahan suunnasta esitetään ohjeellinen "ajo"-merkintä, joka sijoittuu rajavyöhykkeen läheisyyteen. Merkintä ei ole katualue eikä oikeusvaikutteinen ajoyhteys eikä se perusta pysyvää kulkuoikeutta, minkä vuoksi se ei turvaa korvaavaa kulkuyhteyttä sitovalla tavalla.

Alueidenkäyttölain 9 § edellyttää kaavan merkittävien vaikutusten selvittämistä ja MRA 1 § täsmentää, että selvitysten tulee kattaa vaikutukset muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, veteen, liikenteeseen sekä maisemaan.

Alueidenkäyttölain 54 §:n mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka voidaan kaavan tavoitteita syrjäyttämättä välttää. Viranomaisen selvittämisvelvollisuus edellyttää, että päätöksenteon perusteeksi hankitaan asian ratkaisemiseksi tarpeelliset selvitykset.

Vaikka pyörätie on teknisesti mahdollista sijoittaa Koivikkohaantien varteen, kun kiinteistön raja sijaitsee noin kuuden metrin etäisyydellä ajoradasta, asemakaavaluonnoksessa ei ole esitetty kyseisen katuosuuden poikkileikkausta, pyörätien mitoitusta eikä sen tarkkaa sijaintia suhteessa valittajan kiinteistön rajaan.

Kaava-aineistosta ei siten käy ilmi, miten pyörätie käytännössä sijoittuisi katualueelle, eikä sitä, edellyttäisikö toteutus puuston poistamista, valaistuksen sijoittamista kiinteistön läheisyyteen tai muita toimenpiteitä, joilla olisi vaikutusta valittajan kiinteistön käyttöedellytyksiin, yksityisyyteen ja ympäristöön. Näiden kiinteistökohtaisten vaikutusten



arviointi on jätetty kaavatasolla tekemättä, vaikka pyörätien toteuttaminen on kaavaratkaisun perusteella ennakoitavissa.

Valittajan Koivikkokhaan suuntainen rajavyöhyke on puustoinen ja rajalla kasvaa mäntyjä. Ohjeellisen ajoyhteyden toteuttaminen edellyttäisi käytännössä puuston kaatamista ja uuden tielinjauksen rakentamista rajavyöhykkeeseen sekä liikenteen ja kulun siirtymistä aiempaa lähemmäs valittajan rajaa Koivikkokhaan suunnalla. Kaava-aineistossa ei kuitenkaan ole arvioitu puuston poiston laajuutta tai vaikutuksia eikä vaihtoehtoista linjausta tai lieventämistoimia, joilla haitat voitaisiin välttää tai vähentää.

Kiinteistön Ketolanperäntien suuntaisella rajalla on aiemmin ollut perinteinen heinäseiväsaita, joka on ollut luonteva osa pihapiirin ja tieympäristön rajautumista. Asemakaavaluonnos tai sitä koskevat kaavamääräykset eivät kiellä aidan palauttamista.

Rakentamistapaohjeluonnoksessa on todettu, että raja-aitaamisen on tapahduttava kasvillisuudella ja esimerkiksi pensasaidan olevan mahdollinen ratkaisu, eikä ohjeissa ole esitetty kieltoa muille kevyille ja avoimille aitaratkaisuille.

Heinäseiväsaita on vaikutuksiltaan ja luonteeltaan verrattavissa pensasaitaan, eikä se muodosta näkemäestettä, liikenneturvallisuusriskiä tai muuta ympäristöön kohdistuvaa haittaa. Näin ollen aidan palauttamiselle ei ole kaavallista tai rakennustapaohjeisiin perustuvaa estettä.

Edellä kuvattujen rajavyöhykkeeseen ja puustoon kohdistuvien vaikutusten sekä ajoyhteyden toteuttamisedellytysten arviointi kuuluu sellaiseen vaikutuskokonaisuuteen, jossa vaihtoehtojen tarkastelu ja haittojen kokonaisarviointi on tehtävä ennen kaavan hyväksymistä. KHO:2008:14 tukee sitä, että katuyhteyden tai kulkuyhteyden sijoittamisesta aiheutuvaa haittaa arvioidaan kokonaisuutena ja vaihtoehtojen tarkastelulla on merkitystä kohtuuttomuusarviossa.

6. Vastine kunnan mahdollisiin vasta-argumentteihin

6.1 Väite: Kulkuyhteys voidaan järjestää Koivikkokhaan suunnasta

Vastine: Kaavassa ei ole osoitettu tälle suunnalle katualueeseen perustuvaa liittymää eikä kiinteistöä palvelevaa rasiitetta. Pelkkä fyysinen mahdollisuus ei muodosta oikeudellisesti turvattua kulkuyhteyttä.

6.2 Väite: Ohjeellinen "ajo"-merkintä riittää

Vastine: Ohjeellinen merkintä ei perusta pysyvää kulkuoikeutta eikä korvaa olemassa olevan liittymän poistamista.

6.3 Väite: Kysymys on toteutusvaiheen asiasta

Vastine: Kulkuyhteyden poistaminen on asemakaavan sisältöratkaisu, joka saa oikeusvaikutukset kaavan voimaantulosta. Puutteita ei voida siirtää toteutusvaiheeseen.



7. Yhteenveto

Asemakaava muuttaa kiinteistömme asemaa olennaisesti. Nykyinen, vakiintunut kulkuyhteys Ketolanperäntielle poistetaan, liikennemäärät kasvavat merkittävästi ja meluohjearvojen ylitykset jatkuvat ennustetilanteessa. Kiinteistön oikeudellinen ja tosiasiallinen asema heikkenee verrattuna nykytilanteeseen.

Asemakaava ei ainoastaan perustu puutteellisiin selvityksiin, vaan sen toteuttaminen heikentää kiinteistömme melu- ja liikenneolosuhteita ennustetilanteessa verrattuna nykytilanteeseen. Asemakaava poistaa olemassa olevan ja vakiintuneen kulkuyhteyden Ketolanperäntieltä, ei osoita sitovaa korvaavaa kulkuyhteyttä, heikentää kiinteistön käyttöedellytyksiä olennaisesti, ja kaava-aineistossa esitetty liikenteen kasvu korostaa melu- ja liikennevaikutusten arvioinnin sekä lieventämistoimenpiteiden tarkastelun tarvetta. Lisäksi kaava-alue sijoittuu pohjavesialueen muodostumisalueelle ja hulevesiselvityksessä tunnistetut ratkaisut on jätetty jatkosuunnitteluun, minkä vuoksi hulevesi- ja pohjavesivaikutusten arviointi ja lieventäminen eivät ole asemakaavan tasolla riittävästi varmistettu.

Kempele 30.03.2026

Vastine

Melu:

Kaavahankkeessa on laadittu meluselvitys, joka on ollut nähtävillä luonnosaineiston mukana. Pohjana kaavaratkaisussa on ennustettuun vuoden 2040 melutasoon perustuvat päivä- ja yömelutasot. Ohjearvot ylittyvät osalla Ketolanperäntiehen rajoittuvien rakennuspaikkojen eteläosissa. Oleskelualueet on mahdollista sijoittaa melualueiden ulkopuolelle ja tarvittaessa melun kulkeutumista voidaan estää lisäksi tontin sisäisillä rakenteilla.

Hule- ja pohjavedet:

Kaavahankkeessa on laadittu hulevesiselvitys, joka on ollut nähtävillä luonnosaineiston mukana, hulevesiselvitystä tarkennetaan ehdotusvaiheeseen. Hulevesiselvityksen mukaiset hulevesien viivytystarpeet on huomioitu kaavan tilavarauksissa ja niiden toteuttamisesta määrätty yleismääräyksissä. Lisäksi kaavassa annetaan pohjaveden suojelua koskevat yleismääräykset.

Kiinteistön kulkuyhteydet ja tonttiliittymä:

Kiinteistön kulkuyhteyksiä arvioitiin uudelleen kaavaehdotukseen. Kaavaratkaisua muutetaan siten, että nykyisen tonttiliittymän säilyttäminen on mahdollista myös tulevaisuudessa, koska korvaavan ajoyhteyden ei arvioitu tuovan merkittävää parannusta liikenneturvallisuuteen.

Rakennusoikeuden määrä:

Kunta on asemakaavahankkeen edetessä useaan otteeseen tiedustellut yksityisten maanomistajien toiveita kiinteistönsä osalta. Uusia rakennuspaikkoja- ja rakennusoikeutta on kunnan



maapoliittisten periaatteiden puitteissa osoitettu niille kiinteistöille, jotka ovat niitä toivoneet. Rakennuspaikkoja ei ole osoitettu niille, jotka ovat toivoneet kiinteistön säilyvän nykyisenkaltaisena. Kyseisille kiinteistöille on osoitettu nykytilanteen mukainen kunnan rakennusjärjestyksen enimmäisrakennusoikeus. Alueidenkäyttölain 91 b §:n mukaan kunta voi kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista maankäyttösopimuksissa.