

## Kirkonkylän asemakaavan muutos kortteleissa 740, 767 ja 769 (Lukkarinkangas)

Khall 20.02.2023 § 65

Käsitelty aiemmin asiakohdassa Dnro 146/6.60.603/2021:

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 14.12.2021 § 41

### **Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (puh. 044 497 0312):**

Kunnanhallituksen 15.2.2021 § 59 hyväksymässä kaavoituskatsauksessa on linjattu Lukkarinkankaan asuinalueen asemakaavan muutoksen osalta, että se tulee vireille vuoden 2021 aikana. Hanketta on valmisteltu maanhankinnan ja kaavaselvitysten hankinnan kautta. Kunnanhallitus on 8.12.2021 päättänyt hankkia noin 3 ha kokoisen määrällän, joka liittyy kaavoitettavaan alueeseen.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia olemassa olevaan Lukkarinkankaan asuinalueeseen rajautuvan nykyisin maatalouskäytössä olevan alueen osoittamista asuinalueeksi. Rautatiehen rajautuva alueen osa on tavoitteena osoittaa toimitilarakennusten alueeksi, kuten muutkin Kankaanseläntienvarren rautatiehen rajautuvat korttelit on osoitettu. Kaava on asemakaavan muutos. Kaavan valmisteluvaiheessa laaditaan kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. VE1 on suppeampi pientalovaihtoehto, joka koostuu tavanomaisista omakotitalotonteista. VE2 on laajempi pientalovaihtoehto, joka koostuu omakotitalotonttien lisäksi muutamasta rivi-/pari-/erillistalokorttelista.

Kirkonkylän osayleiskaavassa 2030 suurin osa alueesta on osoitettu merkinnällä AP-1 (pientalovaltainen asuntoalue). Alueen itäosa on osoitettu merkinnällä MA (maisemallisesti arvokas peltoalue). Lisäksi itäosaan on osoitettu uuden Keskustien varaus ja sen viereen kevyen liikenteen yhteystarve ja viheryhteystarve. Rautatiehen rajautuva alueen osa on osoitettu merkinnällä TP (työpaikka-alue). Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu rautatien tärinä- ja melualueet. Tärinäalueen osalta on tehty tarkentavia tärinämittauksia marraskuussa 2021.

Kun huomioidaan kunnanhallituksen 8.12.2021 tekemä maanhankintapäätös, kaavanmuutos sijoittuu Muhoksen kunnan omistamille maa-alueille lukuunottamatta kolmea yksityisessä omistuksessa olevaa rakennettua kaavatonttia ja yhtä rakentamatonta kaavatonttia, joka liittyy yhteen rakennetuista tonteista. Nykyisessä asemakaavassa olemassa olevien tonttien osalta muutosten on tarkoitus olla pieniä ja luonteeltaan teknisiä, eikä maanomistajien kanssa ole tarpeen tehdä kaavoitus- ja maankäyttösopimuksia. Voimassa oleva asemakaava kaavanmuutosalueella on hyväksytty 15.6.2000. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on yhtensä noin 10,7 ha.

Kaavoittajan esitys: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se käynnistää Kirkonkylän asemakaavan muutoksen kortteleissa 740, 767 ja 769 ja niihin liittyvillä maatalous- ja katualueilla liitekartan mukaisesti.

**PÄÄTÖS:**Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

VT. KJ:N ESITYS: Kunnanhallitus päättää käynnistää Kirkonkylän asemakaavan muutoksen kortteleissa 740, 767 ja 769 ja niihin liittyvillä maatalous- ja katualueilla liitekartan mukaisesti.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi vt. kunnanjohtajan esityksen.

---

**Valmistelija: kaavoittaja Timo Leikas (puh. 044 497 0312)**

Suunnittelualue sijaitsee Muhoksen keskustaajaman lounaisosassa Lukkarinkankaan asuinalueen ja rautatien välissä Kankaanseläntien varrella. Alue on tällä hetkellä enimmäkseen viljeltyä peltoa, jonka keskellä sijaitsee tilakeskus. Alueen reunalla sijaitsee muutamia rakennettuja asuintontteja. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 10 ha. Muhoksen kunta omistaa valtaosan suunnittelualueesta. Alueella sijaitsevat rakennetut tontit ovat yksityisten omistuksessa. Asemakaavan muutoksen taustalla on Muhoksen kunnan tarve kasvattaa asuintonttivarantoa keskustaajamassa. Suunnittelualue on yksi Kirkonkylän osayleiskaavan asumisen kasvualueista.

Kaavan valmisteluaineisto on laadittu. Valmisteluaineisto koostuu kahdesta vaihtoehtoisesta kaavaluonnoksesta, valmisteluvaiheen, kaavaselostuksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, tärinäselvityksestä ja sulfaattimaaselvityksestä. Kaavaluonnoksista toisessa uusi alue koostuu puhtaasti omakotitaloista ja toisessa omakotitalojen lisäksi rivitaloista ja yhtiömuotoisista asuinpientaloista.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdossa VE1 Lukkarinkankaan alueelle on suunniteltu erillispientalojen korttelialueita eli omakotitaloja. Tontit sijoittuvat kolmen uuden Kankaanseläntiehen liittyvän tonttikadun varrelle. Asuintonttien ja Kankaanseläntien väliin on jätetty tilaa alueen rakentamisesta syntyvien maamassojen läjittämiseksi. Täyttömäet mahdollistavat ylijäämämaiden hyödyntämisen alueen sisällä ja suojaavat asuintontteja rautatien melulta ja teollisuustonteilta mahdollisesti aiheutuvalta häiriöltä.

Asemakaavaluonnosvaihtoehdossa VE2 Lukkarinkankaan alueelle on suunniteltu monipuolisia asuntoja erillispientalojen, asuinpientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueille. Vaihtoehto mahdollistaa omakotitalojen, perinteisten rivitalojen, asuntoloiden sekä yhtiömuotoisten pien- ja erillistalojen rakentamisen alueelle. Suunnittelualan pohjoisosan AP- ja AR-tonteilla autokatokset ja muut piharakennukset on sijoitettu Kankaanseläntien suuntaisesti tonttien pohjoisosiin suojaamaan asuinrakennuksia rautatien melulta ja teollisuustonteilta mahdollisesti aiheutuvalta häiriöltä. Asuinrakennukset on suunniteltu tonttien eteläosiin junaradan tärinäalueen ulkopuolelle.

Kaavaluonnosvaihtoehtojen merkittävimmät erot ovat liikennejärjestelmässä, asuntotyyppijakaumassa ja asuntojen määrässä. Korttelialueiden ja viheralueiden laajuuden sekä rakennusoikeuden määrän osalta vaihtoehdot ovat samankaltaiset.

Vaihtoehdon VE2 monipuoliset rakennustyytit mahdollistavat selvästi useamman asunnon rakentamisen, vaikka asuinrakentamisen rakennusoikeus on molemmissa vaihtoehdoissa suunnilleen yhtä suuri. Pelkästään omakotitaloja sisältävässä vaihtoehdossa VE1 asuntoja on jopa yli puolet vähemmän.

Vaihtoehdon VE2 liikenneratkaisu vaatii Keskustien jatkeen rakentamisen, ja VE2:n ulkosyöttöinen liikennejärjestelmä on muutenkin tehottomampi kuin vaihtoehdon VE1. Vaihtoehdossa VE1 Kujalantie on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on tontille ajo sallittu. Kujalantietä ole välttämätöntä parantaa tai rakentaa uudestaan, vaan se voi säilyä nykyisellään. Vaihtoehdossa VE2 Kujalantie perusparannetaan.

Liitteet: kaksi kaavaluonnosta (12.4.2022), valmisteluvaiheen kaavaselostus (12.4.2022) liitteineen (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, poistuva asemakaava, tärinäselvitys, sulfaattimaaselvitys)

**KAAVOITTAJAN ESITYS:** Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto päättää asettaa kaavan valmisteluaineiston (pvm. 12.4.2022) julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asian esittelyn aikana Jaakko Räisänen ja Mikko Kari saapuivat kokoukseen klo 16.40

**PÄÄTÖS:** Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

---

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 25.10.2022 § 34

**Valmistelija: Tekninen johtaja Mikko Kari (044 4970 308)**

Lukkarinkankaan asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 28.4. – 3.6.2022 välisen ajan Muhoksen kunnantalolla ja kunnan internet-sivulla. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

Valmisteluvaiheen aineiston ja kuulemisen yhteydessä saatujen palautteiden pohjalta on valmisteltu asemakaavan muutosehdotus joka on päivätty 19.10.2022. Asemakaavan muutos koskee Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan kortteleita 767 ja 769 sekä niihin liittyviä maatalous-virkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 769, 786-790, osa kortteleista 767 ja 740 sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Lukkarinkankaan pelloille uusi pientalopainotteinen asuinalue. Asemakaavassa yhtiömuotoinen rivi- ja pientaloasuminen sijoittuu Kankaanseläntien läheisyyteen alueen pohjoisosaan ja omakotitalot tonttikatujen varsille alueen eteläosaan. Asemakaavassa on osoitettu 16 kpl uusia omakotitalotontteja, yksi asuinpientalojen tontti sekä kolme rivitalotonttia, joista kahdella mahdollistetaan asuntolarakentaminen.

Asemakaavaehdotuksen laatinut arkkitehti Heini Kaskela Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä on kutsuttu kokoukseen esittelemään suunnitelman.

Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä ja nähtävilläolosta päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS: Maankäyttö ja kaavoitusjaosto esittää, että kunnanhallitus

1. Hyväksyy Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan kortteleita 767 ja 769 sekä niihin liittyviä maatalous- virkistys- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen pvm:ltä 19.10.2022
2. asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28§ mukaiset lausunnot.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, internet-sivuilla, Tervareitti -lehdessä ja erikseen kirjeellä kaavan vaikutusalueen maanomistajia.

KÄSITTELY: Maankäytön suunnittelija Heini Kaskela Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä esitteli Kirkonkylän asemakaavan muutosehdotuksen jaostolle. Asiasta käydyssä keskustelussa esitettiin yksimielisesti pieniä tekstimuutoksia kaavaselostukseen. Vastattuaan esitettyihin kysymyksiin Kaskela poistui kokouksesta klo 17.03.

PÄÄTÖS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi teknisen johtajan esityksen.

---

Khall 14.11.2022 § 312

KJ:N ESITYS: Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitusjaoston esityksen.

KÄSITTELY: Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanjohtaja sekä tekninen johtaja Mikko Kari selostivat asiaa kunnanhallitukselle ennen päätöksentekoa. Kunnanjohtaja totesi, että kunnanhallituksen käsittelyssä ovat 11.11.2022 päivätyt materiaalit, joissa on tehty tarkennuksia alueen katusuunnittelupalaverin valmistelun mukaisesti.

Todettiin, että kunnanhallitukselle oli käsittelyä varten toimitettu 11.11.2022 päivätyt materiaalit.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen yllä olevan tarkennuksen mukaisesti.

---

Valmistelija

**Valmistelija tekninen johtaja Mikko Kari (puhelin 044 497 0308):**

Kirkonkylän asemakaavan muutosta kortteleissa 740, 767 ja 769 (Lukkarinkangas) koskeva asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.11.2022 – 9.1.2023 ja asemakaavaehdotuksesta on pyydetty MRA 28§ mukaiset lausunnot.

Kaava-aineiston nähtävilläpidosta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla ja kunnan nettisivuilla 1.12.2022-9.1.2023, ja 1.12.2022 ilmestyneessä Tervareitti -lehdessä.

Kaavaehdotuksesta ei ole saatu yhtään muistutusta tai lausuntoa.

Kaavarakartta ja selostus on päivätty 11.11.2022.

Esittelijä	kunnanjohtaja Jussi Rämetsä
Päätösesitys	Kunnanhallitus esittää valtuustolle Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutoksen kortteleissa 740, 767 ja 769 (Lukkarinkangas) hyväksymistä. Kaavakartta ja selostus on päivätty 11.11.2022.
Käsittely	Kunnanjohtaja ja tekninen johtaja selostivat asiaa kunnanhallitukselle ennen päätöksentekoa. Selostusten yhteydessä todettiin, että esityslistan valmistumisen jälkeen on kaavaehdotukseen saatu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta lausunto. Lausunto ja kaavoittajan vastaukset käytiin läpi kokouksessa ja todettiin, että kaavamateriaaliin on tehty lausunnon pohjalta korjauksia 20.2.2023.
Päätös	Kunnanhallitus totesi kaavakarttaan tehdyn korjauksen ja hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.  _____
Valt 27.02.2023 § 9 60/10.02.03/2023	
Päätösesitys	Kunnanhallitus esittää valtuustolle Muhoksen Kirkonkylän asemakaavan muutoksen kortteleissa 740, 767 ja 769 (Lukkarinkangas) hyväksymistä. Kaavakartta ja selostus on päivätty 11.11.2022. Kaavakarttaan sisältyy 20.2.2023 tehty korjaus.
Käsittely	Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanjohtaja Jussi Rämetsä selosti asiaa valtuustolle ennen päätöksentekoa.  Merkittiin pöytäkirjaan, että valtuuston jäsen Pirkko Mattila poistui kokouksesta klo 19.27.
Päätös	Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen esityksen.  _____