

Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 300-302 (Kirkkosaari)

Mkktmk 01.03.2023 § 4
127/10.02.03/2023

Valmistelija

Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto 08.02.2022 § 8

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

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta 25.10.2021. OAS on ollut nähtävillä kunnan verkkosivuilla 1.11.2021 alkaen.

Kaavan valmisteluaineistot on laadittu Kirkkosaaren puurakentamisen kehittämishankkeen pohjalta. VE1 on pientalopainotteinen kaavarunkovaihtoehto ja VE2 on kerrostalopainotteinen kaavarunkovaihtoehto. Kaavarunkovaihtoehdot toimivat asemakaavan valmisteluaineistona ja siten pohjana varsinaiselle asemakaavaehdotukselle. Tavoitteena ei ole, että jompikumpi valmisteluvaiheen kaavarunkovaihtoehdoista valitaan asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Asemakaavaehdotukseen tehtävä kaavaratkaisu voidaan muodostaa valmisteluvaiheen aineistojen parhaista paloista. Asemakaavarungot pohjautuvat ajatukseen puurakentamisesta.

Liitteet: kaavarunkovaihtoehdot VE1 ja VE2, kaavaselostus, luontoselvitys, energiakaivojen tuottoraportti karttoineen

KAAVOITTAJAN ESITYS: Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto päättää asettaa kaavan valmisteluaineiston (pvm. 8.2.2022) julkisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

PÄÄTÖS:Maankäyttö- ja kaavoitusjaosto hyväksyi kaavoittajan esityksen yksimielisesti.

Valmistelija:

Tekninen johtaja Mikko Kari (puh. 0444970308)

Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus kortteleissa 300-302 (Kirkkosaari))

Kirkkosaaren asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen aineistot ovat olleet julkisesti nähtävillä 17.2.–20.3.2022. Viranomaisilta ja muilta lausunnonantajilta saatiin 8 lausuntoa. Yksityisiltä asianosaisilta saatiin 6 mielipidettä.

Valmisteluvaiheen aineiston ja kuulemisen yhteydessä saatujen palautteiden pohjalta on valmisteltu Kirkkosaaren asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ehdotusvaiheen aineistot, jotka on päivätty 23.02.2023. Asemakaavan muutos ja laajennus koskee Muhoksen kirkonkylän asemakaavan kortteleita 300–302 sekä näihin liittyviä, pienvenesatama-, uimaranta-, viher-, vesi-, pysäköinti- ja katualueita. Uutta asemakaava-aluetta muodostuu Valkolantien asuinalueen ja Kirkkosaaren pienvenesataman väliselle vesialueelle sekä Muhossaaren ja Ponkilan urheilukentän väliseen Muhosjoen sivuhaaraan suunnitellun täytön osalle. Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 300, 302, 791–804 sekä näihin liittyvät venesatama-, uimaranta-, viher-, vesi, katu- ja pysäköintialueet.

Asemakaavaratkaisu on yhdistelmä luonnosvaiheen kaavarunkovaihtoehtojen parhaista puolista. Kaavaehdotuksen lähtökohdaksi on valittu paremmin alueen luonteeseen sopiva pienimittakaavainen pientalovaihtoehto, jota on kerrostalovaihtoehdon tapaan pyritty avaamaan enemmän ympäröivään luontoon. Asemakaavaratkaisuun on haluttu sisällyttää yhtiömuotoisen rakentamisen mahdollisuus, jonka myötä uutta pientaloaluetta on täydennetty asuinpientalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asunrakennusten rakentamisen mahdollistavilla tonteilla. Pääosa uudesta asuinalueesta on kuitenkin varattu puhtaasti erillispientalojen korttelialueeksi. Suurin osa uusista pientalotonteista sijoittuu saaren pohjoiskärjen uudelle pientaloalueelle, mutta myös nykyistä Nahkurintien pientaloaluetta laajennetaan hienovaraisesti ja ympäröivää puustoa säästämällä uudet tontit vähällä käytöllä olevan vanhan urheilukentän alueelle. Saaren luoteiskärjen satama- ja uimaranta-alueen yhteyteen osoitetaan aluevarauksia mm. matkailu- ja kahvilatoiminnalle, millä mahdollistetaan alueen aiempaa monipuolisempi maankäyttö. Lisäksi alueelle on osoitettu lisää yleistä pysäköintialuetta, joka palvelee edellä mainittuja uusia liikerakennuskortteleita, mutta myös satamaa ja uimarantaa sekä hautausmaata.

Suunnittelualueen luonto-, maisema- ja virkistysarvot on huomioitu aluevarauksin, kaavamääräyksin ja rakentamistapaohjeella. Rantaviivaa tai olevaa rantapengertä ei valjasteta virkistyskäyttöön, vaan sen luonne ja rooli arvokkaana luontoalueena säilyy. Pientalovaihtoehdossa ehdotettu uusi riippusilta ja yhteys Konttilaan on korvattu kaavaehdotuksessa Ponkilan urheilualueelle johtavalla hiihto- ja raitisillalla, joka ei häiritse Konttilan olevaa pientaloasutusta. Tällä halutaan lisätä Kirkkosaaren virkistysalueen ja Ponkilan urheilualueen yhteiskäyttöä.

Asemakaavaehdotuksen laatinut arkkitehti Heini Kaskela Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:stä on kutsuttu kokoukseen esittelemään suunnitelman. Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä ja nähtävilläolosta päättäminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

Liitteet: asemakaavaehdotuksen asemakaavakartta ja kaavaselostus, valmisteluvaiheen palaute ja vastineet, havainnekuvat ja rakentamistapaohje jaetaan esityslistan liitteenä.

Esittelijä tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää, että kunnanhallitus

Hyväksyy

1. Muhoksen kirkonkylän asemakaavan kortteleita 300–302 sekä näihin liittyviä, pienvenesatama-, uimaranta-, viher-, vesi-, pysäköinti- ja katualueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen (pvm. 23.02.2023) sekä palautteeseen laaditut vastineet

2. Asettaa Kirkkosaaren asemakaavamuutoksen ja laajennuksen ehdotusaineiston (pvm. 23.2.2022) julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää kaavaehdotuksesta MRA 28 §:n mukaiset lausunnot.

3. Lisäksi kunnanhallitus pyytää kaavaehdotuksesta erilliset lausunnot Hyvinvointi- ja vapaa-aikalautakunnalta ja Muhoksen seurakunnalta.

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

Käsittely

Merkittiin pöytäkirjaan,että ennen asian käsittelyä Jarkko Hoppo ilmoitti olevansa esteellinen (asianosainen) asian kohdalla ja poistui kokouksesta klo 17.43

Kaavoittaja Heini Kaskela esitteli Muhoksen kirkonkylän asemakaavan muutosehdotuksen toimikunnalle.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan esityksen yksimielisesti.

Merkittiin pöytäkirjaan,että asian päätöksenteon jälkeen Jarkko Hoppo palasi kokoukseen klo 18:50.