

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

Mkktmk 12.04.2023 § 9

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 nähtäville 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 nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja pyytää siitä alustavat viranomaislausunnot.

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

Valmistelija

teknisen johtajan sijainen Jaakko Männikkö (puh. 044 497 0311):

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 raittisillalla, joka ei häiritse Konttilan olevaa pientaloasutusta. Tällä halutaan lisätä Kirkkosaaren virkistysalueen ja Ponkilan urheilualueen yhteiskäyttöä.

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

Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyn alkamista esteellisyydestä asian kohdalla ilmoittivat (esteellisyysperuste suluissa)

- maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan jäsen Kirsti Airaksinen (kaava-alueella kiinteistön omistavan Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsenyys)
- maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan jäsen Jarkko Hoppo (asianosainen)
- kunnanhallituksen puheenjohtaja Aimo Manelius (kaava-alueella kiinteistön omistavan Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsenyys)
- tekninen johtaja Mikko Kari (kaava-alueella kiinteistön omistavan Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsenyys) Ilmoitustensa jälkeen Airaksinen, Hoppo, Manelius ja Kari poistuivat kokouksesta klo 16.10. Kokoukseen saapuivat paikalle varajäsenet Hilikka Kiesilä ja Ville Rauhio.

Esittelijä

teknisen johtajan sijainen

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. 23.2.2023) 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.

Päätös

Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan sijaisen esityksen.

Puheenjohtaja luki kokoukselle tehdyn päätöksen. Päätöksen lukemisen jälkeen maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta totesi luetun päätöksen olevan kokouksen kulun mukainen ja totesi, että pöytäkirja on asian osalta tarkastettu kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan päätöksenteon jälkeen klo 16.25 Hilka Kiesilä ja Jaakko Männikkö poistuivat kokouksesta ja Kirsti Airaksinen, Jarkko Hoppo, Aimo Manelius ja Mikko Kari palasivat kokoukseen klo 16.26.

Khall 24.04.2023 § 148

Valmistelija

Kunnanjohtajan estyneenä ollessa on asian kunnanhallitukselle valmistellut hallintojohtaja kunnanjohtajan sijaisena.

Esittelijä

kunnanjohtajan sijainen

Päätösesitys

Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttö- ja kaavoitustoimikunnan esityksen.

Käsittely: Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyn alkamista esteellisyydestä asian kohdalla ilmoittivat (esteellisyyseruste suluissa)  
- kunnanhallituksen jäsen Jarkko Hoppo (asianosainen),  
- kunnanhallituksen toinen varapuheenjohtaja Anu Plaketti (kaava-alueella kiinteistön omistavan Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsen).

Ilmoitustensa jälkeen Hoppo ja Plaketti poistuivat kokouksesta. Kokoukseen saapuivat varajäsenet Jaana Paloviita ja Ville Rauhio.

Kaavoittaja Reetta Lehtiranta esitteli asiaa kunnanhallitukselle ja vastasi esitettyihin kysymyksiin.

Kunnanjohtajan esitys kokouksessa: Kunnanhallitus hyväksyy kunnanjohtajan sijaisen esityksen.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan esityksen.

---

Päätöksenteon jälkeen varajäsenet Paloviita ja Rauhio poistuivat kokouksesta ja jäsenet Hoppo ja Plaketti palasivat kokoukseen klo 18.34.

Valmistelija	<p>teknisen johtajan sijainen Jaakko Männikkö (puh. 044 497 0311):</p> <p>Kirkkosaaren asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineistot ovat olleet julkisesti nähtävillä 17.5.–15.6.2023. Viranomaisilta ja muilta lausunnonantajilta saatiin 4 lausuntoa. Yksityisiltä asianosaisilta saatiin 9 muistutusta. Saatuun palautteeseen on valmisteltu alustavat vastineet.</p> <p>Liitteet: ehdotuksena nähtävillä ollut kaavakartta, kaavaselostus.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että ennen asian käsittelyn alkamista esteellisyydestä asian kohdalla ilmoittivat (esteellisyyssperuste suluissa)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anu Plaketti (kaava-alueella kiinteistön omistavan Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsen)</li><li>-Manelius Aimo (kaava-alueella kiinteistön omistavan Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsen)</li><li>- Mikko Kari (kaava-alueella kiinteistön omistavan Muhoksen Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsen.</li></ul> <p>Plaketti,Manelius ja Kari poistuivat kokouksesta klo 16.07.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan,että ennen asian käsittelyn alkamista varajäsen Ville Rauhio saapui kokoukseen klo 16.08.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan,että asian käsittelyn aikana vs. maankäyttöinsinööri Ulla-Maija Karjalainen liittyi etäyhteydellä kokoukseen klo 16.25</p>
Esittelijä	teknisen johtajan sijainen
Päätösesitys	Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta käsittelee kaavaehdotuksesta (pvm. 23.2.2023) saatua palautetta ja alustavia vastineita.
Päätös	<p>Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyi teknisen johtajan sijaisen esityksen.</p> <p>Merkittiin pöytäkirjaan, että asiakohdan päätöksenteon jälkeen Ville Rauhio ja Jaakko Männikkö poistuivat kokouksesta klo 16.39 ja Anu Plaketti, Aimo Manelius ja Mikko Kari palasivat kokoukseen klo 16.41</p>