

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 raiteilla, 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 Hilka Kiesilä ja Ville Rauho.

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 (esteellisyyssperuste 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

sivistys- ja hyvinvointipalveluiden toimialajohtaja Juha Valta p. 044 4970 400

Kirkkosaaren asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ajalla 17.5.–15.6.2023. Kunnanhallitus on kokouksessa 24.4.2023 § 148 päättänyt pyytää pyytää kaavaehdotuksesta erilliset lausunnot hyvinvointi- ja vapaa-aikalautakunnalta ja Muhoksen seurakunnalta. Asemakaavan muutos koskee osaa Muhoksen Kirkonkylän asemakaavasta. Suunnittelualue kattaa korttelit 300–302, pienvenesataman (LV), uimaranta-alueen (VV), näihin liittyvät viheralueet (VL, VR), vesialueita (W) sekä katu- ja pysäköintialueita (LP). Uutta asemakaava-aluetta muodostuu Valkolantien asuinalueen ja Kirkkosaaren pienvenesataman väliselle vesialueelle sekä Muhossaaren ja Ponkilan urheilukentän väliseen Muhosjoen sivuhaaraan suunnitellun täytön osalle.

Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos, jolla kaavamuutosalue Muhoksen kirkkosaarella osoitetaan asuinalueeksi ja siihen liittyviksi yleisiksi alueiksi, kuten virkistysalueiksi, pienvenesatama-alueeksi, uimaranta-alueeksi sekä katualueiksi. Kaavan tavoitteena on myös tutkia matkailuyritystoiminnan tonttitarpeita esimerkiksi pienvenesataman ja uimarannan yhteydessä. Asemakaavan muutoksessa huomioidaan alueen merkitys keskustan välittömään läheisyyteen sijoittuvana alueena, jolla on merkitystä virkistysalueena myös muille kuin alueen asukkaille. Tavoitteena on säilyttää Kirkkosaaren alueella merkittävässä määrin virkistysaluetta.

Taide ja kulttuuri näkyvät alueen sijainnissa valtakunnallisesti arvokkaalla Oulujoen maisema-alueella ja alueen tulevassa rakentamisessa. Saaren jääkauden jälkeinen luontohistoria ja sijainti keskeisellä vesistöreitillä ovat mahdollistaneet niin tervan vaurauden kuin isovihan vainoajien liikkeet. Alueen avoimuus ja yleinen käyttö korostuu. Rannat jätetään rakentamisesta vapaiksi alueiksi. Yksityiseen käyttöön ja rakentamiseen varatut alueet pidetään rajattuina yhteisöllisinä soluina. Kirkkosaari on saavutettavissa esteettömästi kävellen, pyörällä, autolla ja veneellä.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu 32 kpl erillispientalojen tontteja, yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, kolme asuinpientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia sekä kaksi liikerakennusten tonttia. Lisäksi on osoitettu venesatama ja uimaranta-alue, yleistä pysäköintialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten alue, vesialuetta sekä viheralueita ja katuja.

Kaavoitettava alue on osittain rakennettua ympäristöä, osin virkistyskäytössä olevaa metsäistä aluetta ja osin aiemmin rakentamiskäytössä ollutta aluetta. Kirkkosaaren asemakaavan muutoksen suunnittelualue ei kata Kirkkosaaren jo rakennettua asuinalueutta (korttelit 304, 350 ja 351), eikä hautausmaata tai siihen liittyvää korttelia 303, jolla sijaitsee hautausmaan kappelirakennukselle varattu rakentamaton rakennuspaikka. Suunnittelualue kattaa korttelit 300–302, pienvenesataman

sekä näihin liittyvät viheralueet. Korttelissa 300 sijaitsee Muhoksen vesihuollon jäteveden siirtopumppaamo ja niin ikään Muhoksen vesihuollon käytössä ollut toimisto- ja tuotantorakennus. Korttelissa 301 on sijainnut Metlan tutkimusasema. Korttelissa 302 on sijainnut yksityisessä omistuksessa ollut kesämökki. Korttelien 301 ja 302 rakennukset ovat tuhoutuneet tulipaloissa.<aloita_tästä>

Esittelijä	sivistys- ja hyvinvointipalveluiden toimialajohtaja Juha Valta
Käsittely	Ennen tämän asiakohdan käsittelyä Jarkko happo poistui kokouksesta klo 18:55. Jääväämisen syynä maankäyttö- ja kaavoitustoiminkunnan jäsenyys (asianosainen). Arkkitehti Heini Kaskela Arkkitehtitoimisto Lukkaroinen Oy:stä esitteli aiemmin tässä kokouksessa tätä asiaa.
Päätösesitys	Hyvinvointi- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että Kirkkosaaren asemakaava toteuttaa kunnan uutta strategiaa ja arvoja. Kirkkosaaren kaavaehdotus muodostaa uuden luonnonläheisen,rohkean, yhteisöllisen ja uudistuvan alueen Muhoksen ydinkeskustaan. Kaava parantaa alueen ulkoilu- ja virkistys- ja ulkoilureittejä ja mahdollistaa alueen esteettömän käytön.
Päätös	Hyvinvointi- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen yksimielisesti.